

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

---

**Processo Digital nº:** 0012485-66.2017.8.26.0477  
**Classe – Assunto:** Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais  
**Exeqüente:** Condomínio Edifício Residencial Vateal  
**Executado:** Marcia Cristina Fernandes Moreira Minuci Santana

**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. 41, 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 Nº 2 - REGISTRO GERAL  |       | Registro de Imóveis de Praia Grande - SP |
| MATRÍCULA  | FICHA | Em 14 de novembro de 2.000. <i>AA</i>    |
| 101.073  | 01    |  |
| <b>IMÓVEL:</b> Apartamento sob número 02, localizado no andar térreo do Edifício Vate Real, nesta cidade, contendo a área útil de 32,35 m <sup>2</sup> , área comum de 8,65 m <sup>2</sup> , área construída total de 41,00m <sup>2</sup> , correspondendo-lhe uma área ideal do terreno de 21,597 m <sup>2</sup> , ou seja, 7,705% do seu todo. |       |  |
| <b>CONTRIBUINTE:</b> 2 08 12 010 013 0002-1  |       |  |

Matriculado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 101.073..

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2 08 12 010 013 0002-1.

**3. VISTORIA.**

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso *munus*, peticionou e fez ciente as partes interessadas, o dia e

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

hora marcados (dia 26/09/2018 às 12:30 horas), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial, pontualmente ao referido imóvel. Este profissional aguardou durante 30 minutos em frente ao edifício, onde nenhuma das partes interessadas (ou seus representantes) se fez presente. Durante todo este período, fez inúmeras tentativas de contato por interfone, sem obter sucesso.

**4. LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, Avenida Presidente Kennedy nº 16491, Bairro: Real, CEP 11708-005 (conforme o site dos CORREIOS: [www.buscacep.com.br](http://www.buscacep.com.br)), na quadra completada pela Rua Malmequer, Rua Azaléia, Rua Três Marias.

**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;
- c) Guias e sarjetas;
- d) Redes de água tratada e esgoto;
- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características residenciais e comerciais.

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

**5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.****5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – CONFORME PLANTA / SEURB**

- Tipo: KITCHENETTE;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Avenida Presidente Kennedy nº 16941 – apto. 02 (conforme matrícula);
- Entrada principal: Rua Malmequer nº 536
- Área Útil: 32,35 m<sup>2</sup>;
- Área Comum: 8,65 m<sup>2</sup>;
- Área construída total: 41,00 m<sup>2</sup>;
- Área ideal do terreno: 21,597 m<sup>2</sup>, equivalendo à 7,705% do todo;
- Distribuição Interna do imóvel (conforme planta):
  - Sala/Dormitório;
  - Banheiro;
  - Cozinha;

---

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

- Estado de Conservação (adotado): “Bom”;

**5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO**

Com a impossibilidade de se adentrar no imóvel e efetuar a verificação *in loco*, adotaremos boas condições de uso e de manutenção para pisos, paredes, teto, janelas e esquadrias, portas e batentes, instalações elétricas, instalações hidráulicas e equipamentos em geral (pias, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, tanque e etc...).

**5.3 - CARACTERIZAÇÃO EDIFÍCIO VATEREAL**

- Térreo (1º Pavimento): Entrada principal e 3 unidades residenciais;
- 1º Andar / 2º Pavimento ao 3º andar / 4º Pavimento – somente unidades residenciais tipo por andar;

**Outras características:**

- Elevadores: Não há. Acesso feito por escadaria;
- Itens de segurança: Interfone;
- Itens de lazer: Não há

**6. AVALIAÇÃO.****6.1 METODOLOGIA.**

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

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Será feita esta avaliação utilizando-se o **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 simples (padrão comercial), para que, posteriormente, sejam feitas, se necessário, os devidos ajustes destes imóveis, homogeneizando assim os elementos comparativos em relação ao imóvel analisando.

Sendo assim, determinaremos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro quadrado (tendo como base de cálculo a metragem quadrada útil/construída). 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 (**32,35 m<sup>2</sup>**), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**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.

Não foi possível efetuar a visita de vistoria *in loco* para a verificação das condições internas, sendo assim, serão adotadas boas condições de uso e manutenção do imóvel.

**7.2 - PESQUISAS**

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizadas entre os dias 26 de Setembro de 2018 e 2 de Outubro de 2018.

**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 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 cada vez mais 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

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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 10%, para cada elemento de comparação tido à venda, como fator de comercialização.

**8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.**

As condições atuais do mercado imobiliário ainda são de retração, reflexo de vários cenários enfrentados no dia-a-dia do brasileiro. Entre os vários cenários, destacam-se: crise política advinda dos escândalos de corrupção, crise econômica, desemprego, fechamento de empresas... e entre outras, que notoriamente vem sendo divulgadas pelas mídias televisivas, eletrônicas, impressas, digitais e sociais.

Importante observar o cenário atual:

**“ COPOM DEVE MANTER PELA TERCEIRA VEZ CONSECUTIVA TAXA BÁSICA DE JUROS EM 6,5% AO ANO, APOSTA MERCADO**

*Comitê se reúne nesta quarta-feira; resultado deve ser divulgado após as 18h. Definição da taxa de juros pelo Banco Central tem como objetivo atingir meta de inflação de 4,5% no ano.*

**Por Alexandre Martello, G1, Brasília**

01/08/2018 05h00 Atualizado 01/08/2018 05h00

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2018/08/01/copom-deve-mantener-pela-terceira-vez-consecutiva-taxa-basica-de-juros-em-65-ao-ano-aposta-mercado.ghtml>

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central deve manter, nesta quarta-feira (1º), os juros básicos da economia em 6,50% ao ano, de acordo com a previsão da maior parte dos economistas do mercado financeiro.

Se a estimativa se confirmar, essa será a **terceira manutenção seguida da taxa Selic**, que, mesmo assim, continuará no menor nível da série histórica do Banco Central – que teve início em 1986.

A decisão do Copom será anunciada após as 18h desta quarta.

O mercado financeiro avalia ainda que os juros devem permanecer em 6,5% ao ano até o fim de 2018. Para o fechamento do próximo ano, porém, a estimativa dos economistas para os juros básicos está em 8% ao ano. Ou seja, a expectativa é de alta nos juros em 2019.

***Como a decisão é tomada***

A definição da taxa de juros pelo BC tem como foco o cumprimento da meta de inflação, fixada todos os anos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). Para 2018, a meta central de inflação é de 4,5%.

Quando as estimativas para a inflação estão em linha com as metas, o BC reduz os juros; quando estão acima da trajetória esperada, a taxa Selic é elevada.

A previsão dos economistas para a inflação de 2018, que estava abaixo de 4% nos primeiros meses deste ano devido ao fraco nível de atividade, subiu depois da greve dos caminhoneiros – que gerou forte repique no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de junho. Naquele mês, o IPCA somou 1,26% – **a maior taxa para o mês desde 1995**.

Além da alta mensal em junho, outro fator que pode impulsionar a inflação é o aumento do dólar neste ano, fruto de tensões externas e de incertezas sobre o cenário eleitoral.

Entretanto, o dólar, que **chegou a operar próximo de R\$ 4 no começo do mês passado**, apresentou recuo nas últimas semanas e oscila atualmente em torno de R\$ 3,75, aliviando um eventual impacto inflacionário.

Se por um lado a greve dos caminhoneiros e o dólar pressionam a inflação, por outro o cenário de baixo crescimento da economia, **com o desemprego ainda alto**, atuam na direção contrária, atenuando as altas de preços.

Medindo todos estes fatores que têm impacto na inflação, o mercado financeiro prevê um IPCA de 4,11% para 2018, ainda abaixo da meta central de 4,5% e também do teto de 6,5% do sistema de metas de inflação para este ano.

Para 2019, ano que começa a ganhar força na definição da taxa de juros, pois as decisões do Copom demoram cerca de seis meses para terem impacto pleno na economia, a **estimativa de inflação do mercado está em 4,10%** – também abaixo da meta central de 4,25% e do teto de 5,75% do ano que vem. ”

Ainda que, com cortes de nas taxas juros iniciado em outubro/2016 (de 14,25% para 14,00%) e manutenção da taxa na última reunião do *Copom*, em 6,50%, ainda não é notada recuperação no setor

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

imobiliário. Investidores sejam eles de grande, médio ou pequeno portes estão represando seus recursos, em meio à crise política, econômica e a sucessão presidencial, aguardando um cenário favorável para injetar recursos no setor.

Mesmo com a queda das taxas de juros, propiciando também a baixa dos juros para o financiamento imobiliário, há ainda desequilíbrio entre oferta e procura. Muitos novos imóveis são ofertados todos os dias, sendo notada a queda dos preços dos imóveis para venda e, mesmo assim, com o cenário tecnicamente mais favorável para compra, o mercado continua desaquecido.

**9. CONCLUSÃO**

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 79.153,00 (SETENTA E NOVE MIL CENTO E CINQUENTA E TRÊS REAIS)**, neste dia 2 de Outubro de 2018.

**10. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Contém o presente laudo 11 (onze) páginas, todas conferidas e rubricadas, sendo a última assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos, com 11 (onze) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 22 (vinte e duas) páginas.

**11. ANEXOS**

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

**ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**ANEXO III – FOTOS DAS PLANTAS DO EDIFÍCIO VATE REAL -  
OBTIDO NA SEURB / PREFEITURA DE PRAIA GRANDE.**

**ANEXO IV – FOTOS DA FACHADA DO EDIFÍCIO VATE REAL.**

**ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.**

Santos, 2 de Outubro de 2.018.

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 Nº 0012485-66.2017.8.26.0477**

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

**AMOSTRA 1**

**Fonte:** MZ Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** KIT50

**Endereço:** Rua Flórida, 477 – Real / Praia Grande

**Edifício:** Florentino – **Unid. residencial:** sob sigilo

**Características do Imóvel:**

➤ **KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 45,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 99.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 99.000,00 / 45,00$$

$$V1 = \text{R\$ } 2.200,00 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 2**

**Fonte:** Padias Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 9704

**Endereço:** Rua Flórida, 518 – Real / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

**➤ KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 35,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 89.900,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V2 = 89.900,00 / 35,00$$

$$V2 = \text{R\$ } 2.568,57 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 3**

**Fonte:** Paulumar Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 23304

**Endereço:** Rua Flórida, 518 – Real / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

**➤ KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 36,00 m<sup>2</sup> (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)**

$$V3 = 90.000,00 / 36,00$$

$$V3 = \text{R\$ } 2.500,00 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 4**

**Fonte:** Spinola Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

**Código do Imóvel:** 3277

**Endereço:** Rua Flórida, 504 – Real / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

➤ **KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 30,00 m<sup>2</sup> (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)**

$$V4 = 100.000,00 / 30,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 3.333,33 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 5**

**Fonte:** Guiomar Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 736

**Endereço:** Rua Flórida, 444 – Real / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

➤ **KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 33,00 m<sup>2</sup> (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)**

$$V5 = 100.000,00 / 33,00$$

$$V5 = \text{R\$ } 3.030,30 / \text{m}^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

**AMOSTRA 6**

**Fonte:** Atalaia Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** KIT1629

**Endereço:** Rua Flórida, 444 – Real / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 38,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 110.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V6 = 110.000,00 / 38,00$$

$$V6 = \text{R\$ } 2.894,73 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 7**

**Fonte:** MZ Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** KIT1940

**Endereço:** Rua Flórida, 444 – Real / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:****➤ KITCHENETTE**

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 36,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 90.000,00 (R\$)

## DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V7 = 90.000,00 / 36$$

$$V7 = \text{R\$ } 2.500,00 / \text{m}^2$$

### AMOSTRA 8

**Fonte:** Sanches Corretora de Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 677

**Endereço:** Rua Flórida, 532 – Real / Praia Grande

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

### Características do Imóvel:

#### ➤ KITCHENETTE

- Sala/Dormitório – Banheiro – Cozinha.
- Área Útil: 36,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 98.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V8 = 98.000,00 / 36,00$$

$$V8 = \text{R\$ } 2.722,22 / \text{m}^2$$

### SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS: (S) = V1 + V2 + V3 + V4 + V5 + V6 + V7 + V8

- ✓ **Consideramos deságio de 10% (fator de comercialização) para as amostras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 por serem ofertadas à venda no mercado imobiliário da região.**

$$S = (2.200,00 \times 0,90) + (2.568,57 \times 0,90) + (2.500,00 \times 0,90) + (3.333,33 \times 0,90) + (3.030,30 \times 0,90) + (2.894,73 \times 0,90) + (2.500,00 \times 0,90) + (2.722,22 \times 0,90)$$

$$S = 1.980,00 + 2.311,71 + 2.250,00 + 2.999,99 + 2.727,27 + 2.605,25 + 2.250,00 + 2.449,99$$

$$S = \text{R\$ } 19.574,21 / \text{m}^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI - 015.968

**VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM)****VMM = SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS / NÚMEROS DE AMOSTRAS** $VMM = 19.574,21 / 8$ **VMM = R\$ 2.446,77 / m<sup>2</sup>****DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO (VMA)****VMA = VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM) x  
ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL AVALIANDO (AU)****VMA = VMM x AU** $VMA = 2.446,77 \times 32,35$ **VMA = R\$ 79.153,00**

Portanto:

**VMA = R\$ 79.153,00 (SETENTA E NOVE MIL CENTO E CINQUENTA E TRÊS REAIS)**



## DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI - 015.968

**ANEXO III – FOTOS DAS PLANTAS DO EDIFÍCIO VATEREAL – OBTIDO NA SEURB /  
PREFEITURA DE PRAIA GRANDE.**

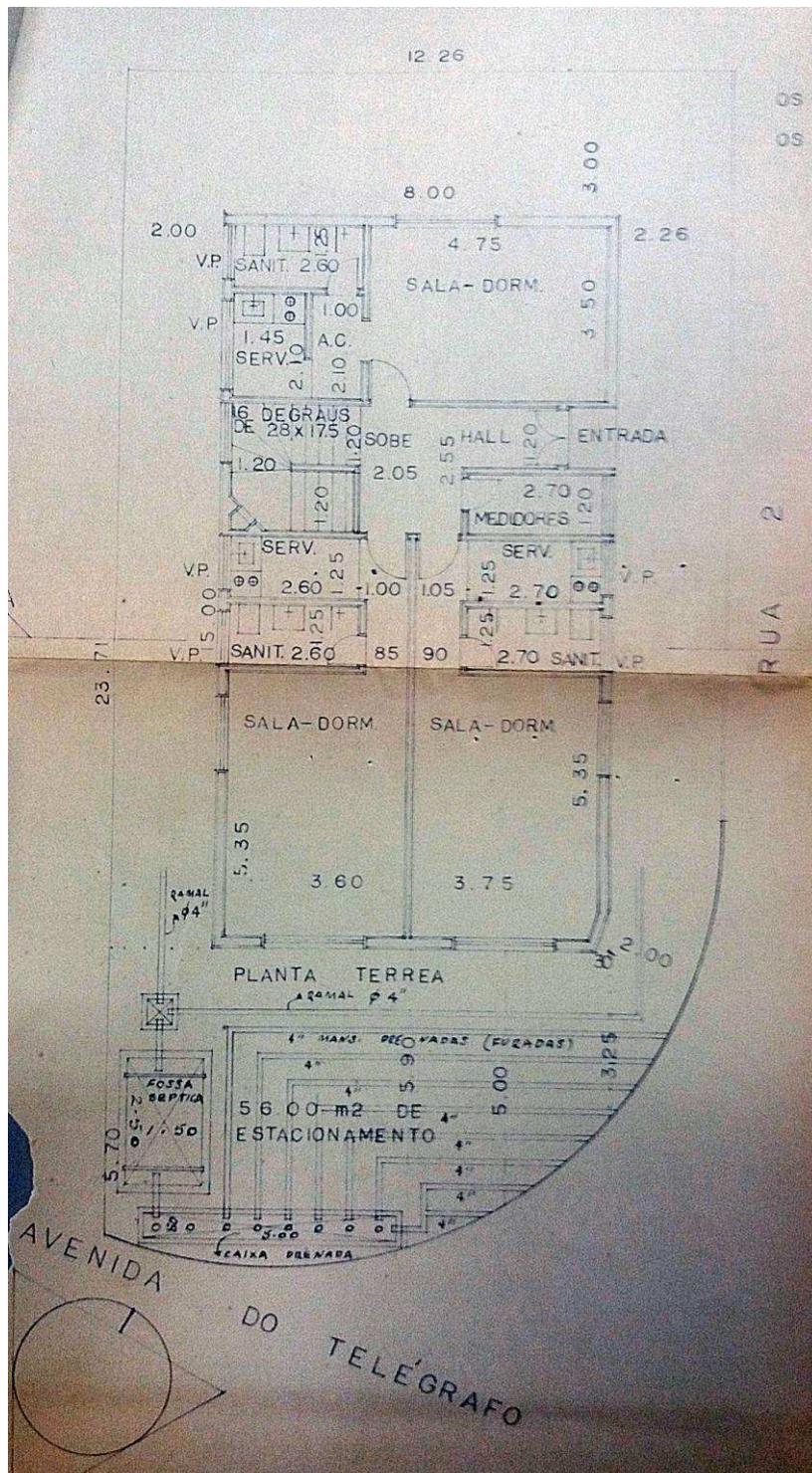


FOTO 1 – Planta Térrea do Edifício VATEREAL, onde a Av. do Telégrafo hoje denominada Av. Pres. Kennedy e a Rua 2 hoje é conhecida como Rua Malmequer.

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

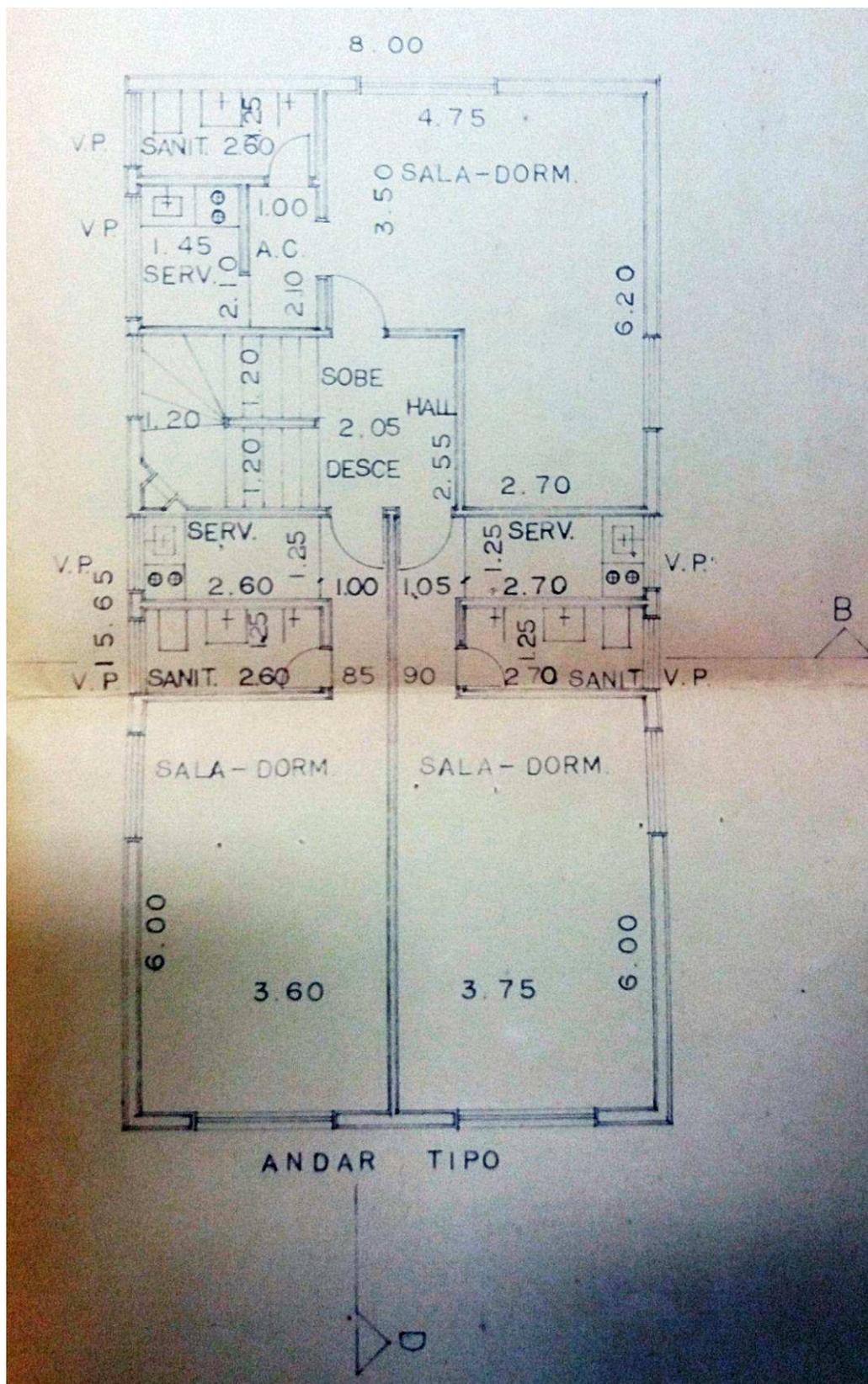


FOTO 2 – Planta do andar tipo, notando-se 3 (três) unidades residenciais por andar, incluindo o térreo.

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 FACHADA DO EDIFÍCIO VATE REAL.**



FOTO 1 (Anexo IV) – Fachada do Edifício Vate Real.



FOTO 2 (Anexo IV) – Entrada principal pela Rua Malmequer nº 536



FOTO 3 (Anexo IV) – Face para a Avenida Presidente Kennedy nº 16491

## DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

### **ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.**



FOTO 1 (Anexo V) – Visão Rua Malmequer nº 536, sentido praia.



FOTO 2 (Anexo V) – Visão Avenida Presidente Kennedy, local com grande potencial comercial.