

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

Processo Digital Nº: 0016203-08.2016.8.26.0477
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Adimplemento e Extinção
Exeqüente: Construtora e Incorporadora Suprema Limitada
Executado: Cesar Rodrigues Silva

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.69, 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 18 de outubro de 2.007. <i>AA</i>	
139.103	01		

IMÓVEL: Apartamento número 11, localizado no primeiro pavimento-tipo do RESIDENCIAL SUPREMA, situado na Rua Itararé, 235, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 64,82 m², área comum de 43,601 m², área construída de 108,421 m², e a fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 5,346% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada com o corredor de circulação e o apartamento número 14, do lado direito, com o apartamento número 12, do lado esquerdo, com a área de recuo lateral do prédio, e nos fundos com a área de recuo da frente do prédio, fronteira à Rua Itararé, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada.

CONTRIBUINTE: Não consta.

Matriculado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 139.103.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: não consta.

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 19/11/2018 às 12:05 h.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde foi recepcionado pelo Sr. José Gilson Barbosa dos Santos – Documento de Identidade (RG) nº 62.406.360-4 SSP/SP, na qual desempenha as funções de Zelador do Residencial Suprema.

Após tentativas frustradas de comunicação por meio de interfone, este perito pediu para o senhor zelador para subir até a porta do imóvel para acionar a campainha e bater na porta. O senhor zelador prontamente permitiu, acompanhando este perito até a porta do imóvel avaliando, onde o fruto do processo deste contato também foi negativo, caracterizando-se assim, que o imóvel estaria vazio e que não haveria possibilidade real de adentrá-lo para a visita de vistoria *in loco*.

Não havendo a menor possibilidade de adentrar ao imóvel avaliando, este perito questionou o Sr. Zelador se haveria alguma unidade residencial com as mesmas características do imóvel avaliando que pudesse ser visitada, apenas para analisar a distribuição dos cômodos. O Zelador entrou em contato com a proprietária da unidade residencial nº 51 – Sra. Anne Alonso Nascimento / Documento de Identidade (RG) 4.599.198-4 SSP/SP – explicou a dificuldade em adentrar ao imóvel analisando e a necessidade de analisar a distribuição de um outro imóvel da mesma prumada como referência, a resposta da Sra. Anne foi **positiva**. Este perito foi autorizado a subir, adentrar ao imóvel e observar as dependências do apartamento nº 51.

Sendo assim, na impossibilidade de adentrar no **imóvel avaliando nº 11**, mas sendo possível entrar em outro de mesma configuração, foi efetuada

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

uma **vistoria de modo indireto**, visualizando as dependências do imóvel **referência nº 51**. Neste caso, para uma vistoria efetuada por imóvel similar, adota-se como as boas condições de uso e manutenção do imóvel **avaliando nº 11**.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, Rua Itararé nº 235, Bairro: Guilhermina, CEP 11701-620 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Avenida Brasil, Rua Ipanema e Rua Embaré.

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

O local apresenta características residenciais.

Neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica: tranquilo, para esta época do ano.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 11 (IMÓVEL AVALIANDO)**

- Tipo: Apartamento Padrão;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Rua Itararé nº 235 – ap. 11;
- Entrada principal de pessoas: Rua Itararé nº 235;
- Entrada de carros de passeio: Rua Itararé nº 235;
- Área Útil: 64,82 m²;
- Área construída: 108,421 m²;
- Área Comum: 43,601 m²;
- Fração ideal nas coisas comuns e no terreno: 5,346%;
- Posição do imóvel referente ao logradouro: frente.
- Distribuição Interna do imóvel avaliando e referência:
 - 2 Dormitórios com 1 sacada e 1 suíte;
 - 1 Banheiro social;
 - 1 Sala para 1 ambiente com sacada;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Cozinha;
- Área de serviço;
- Estado de Conservação (adotado): “Bom”;
- Garagem: 1 (uma) vaga de garagem coletiva suficiente, por ordem de chegada em local indeterminado, para guarda de veículo de passeio.

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO - APARTAMENTO Nº 51 (IMÓVEL REFERÊNCIA – OBSERVADO INTERNAMENTE)

- a) **Pisos:** Cerâmico, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- b) **Paredes (sala e dormitórios):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação.
- c) **Paredes (banheiros, cozinha, área de serviço e sacada):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. 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 anodizado fumê, em todo imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- f) **Portas e Batentes:** Madeira envernizada, em todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- g) **Instalações Elétricas:** Embutidas.
- h) **Instalações Hidráulicas:** Embutidas.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- 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 DO RESIDENCIAL SUPREMA.

- Subsolo (1º Pavimento): Garagem e bicicletário;
- Térreo (2º Pavimento): Entrada principal, garagem, salão de jogos e 2 apartamentos de 1 dormitório;
- 1º Andar (3º Pavimento) ao 5º andar (7º Pavimento): andares tipo contendo 4 apartamentos por andar;
- Cobertura (8º Pavimento): 1 apartamento tipo cobertura.

Outras características:

- Elevadores: 1 elevador (social e serviço);
- Itens de segurança: guarita, interfone, portões eletrônicos, alarme de incêndio, câmeras de monitoramento e zelador;

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 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 padrão comercial, para que, posteriormente, sejam feitas se necessário, os devidos ajustes destes imóveis, homogeneizando assim os elementos comparativos em relação ao imóvel analisando.
- c) Disponibilidade de vagas de garagem. No mínimo 1 vaga de garagem em sistema coletivo de utilização, por ordem de chegada;

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).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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 (**64,82 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 por 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.

Como não foi possível efetuar a visita *in loco*, fez-se a coleta de dados de maneira indireta de um imóvel tido como referência (apartamento nº 51), norteando este trabalho, e idealizando como boas condições de uso e manutenção do imóvel avaliando (apartamento nº 11).

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados dia 19 e 20 de Novembro de 2018.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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 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 são de instabilidade e retração, como notoriamente vem sendo divulgado pelas mídias televisivas, eletrônicas, impressas, digitais e sociais.

Importante observar o cenário atual:

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

“COPOM MANTÉM SELIC EM 6,50% AO ANO PELA QUINTA VEZ SEGUIDA.”

- Comitê seguiu a expectativa do mercado, com ajuda do alívio no mercado cambial e fim da tensão política. –

por: Rodrigo Tolotti Umpieres

Infomoney / Mercados

em: 31 / 10 / 2018 – 18:00 h (atualizada em 18:03 h)

<https://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/7743835/copom-mantem-selic-em-650-ao-ano-pela-quinta-vez-seguida>

SÃO PAULO - O Copom (Comitê de Política Monetária) decidiu nesta quarta-feira (31) manter pela quinta vez seguida a Selic em 6,50% ao ano, seguindo o que esperava a maior parte do mercado financeiro. A expectativa do mercado é que os juros permaneçam estáveis pelo menos até o final do ano.

A decisão vem em meio a um cenário mais confortável para os ativos domésticos após a

turbulência eleitoral. Além disso, a taxa de câmbio mais baixa representa um risco menor para a eventual desancoragem das expectativas inflacionárias, num ambiente de atividade econômica ainda fraco e inflação sob controle.

Desde a última reunião do comitê, em 19 de setembro, o dólar caiu cerca de 10%, chegando a romper o nível de R\$ 3,70, com bom humor sobre o futuro do governo de Jair Bolsonaro (PSL).

Nesse período, as apostas do mercado para altas na Selic ainda neste ano minguaram de cerca de 100 pontos-base para menos de 10 pbs.

Ao justificar a decisão de hoje, o BC afirmou, por meio de comunicado, que a evolução do cenário básico e do balanço de riscos prescreve manutenção da taxa Selic no nível vigente.

"O Copom ressalta que os próximos passos da política monetária continuarão dependendo da evolução da atividade econômica, do

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

balanço de riscos e das projeções e expectativas de inflação", informou o comitê na nota.

No documento, o BC também atualizou suas projeções para a inflação. No cenário de mercado - que utiliza expectativas para câmbio e juros do mercado financeiro, compiladas no relatório Focus -, o BC alterou a projeção para o IPCA em 2018 de 4,1% para 4,4%. No caso de 2019, a expectativa foi de 4,0% para 4,2%. Já a projeção de inflação para 2020 neste cenário passou de 3,6% para 4,1%.

No cenário de referência, em que o BC utilizou uma Selic fixa a 6,50% e um dólar a R\$ 3,70 nos cálculos, a projeção para o IPCA em 2018 continuou em 4,4%. No caso de 2019, o índice projetado foi de 4,5% para 4,2%. A projeção de inflação para 2020 no cenário de referência passou de 4,2% para 4,1%. As projeções anteriores constaram no Relatório Trimestral de Inflação (RTI), divulgado em setembro.

O centro da meta de inflação perseguida pelo BC este ano é de 4,5%, com margem de

tolerância de 1,5 ponto porcentual (índice de 3,0% a 6,0%). Para 2019, a meta é de 4,25%, com margem de 1,5 ponto (de 2,75% a 5,75%). No caso de 2020, a meta é de 4,0%, com margem de 1,5 ponto (2,5% a 5,5%).

Confira o comunicado na íntegra:

O Copom decidiu, por unanimidade, manter a taxa Selic em 6,50% a.a. A atualização do cenário básico do Copom pode ser descrita com as seguintes observações:

Indicadores recentes da atividade econômica continuam evidenciando recuperação da economia brasileira, em ritmo mais gradual que o vislumbrado no início do ano;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

O cenário externo permanece desafiador, com apetite ao risco em relação a economias emergentes aquém do nível vigente no início do ano. Os principais riscos seguem associados à normalização das taxas de juros em algumas economias avançadas e a incertezas referentes ao comércio global;

O Comitê avalia que diversas medidas de inflação subjacente se encontram em níveis apropriados, inclusive os componentes mais sensíveis ao ciclo econômico e à política monetária;

As expectativas de inflação para 2018, 2019 e 2020 apuradas pela pesquisa Focus encontram-se em torno de 4,4%, 4,2% e 4,0%, respectivamente. As expectativas para 2021 permaneceram em torno de 3,9%; e

No cenário com trajetórias para as taxas de juros e câmbio extraídas da pesquisa Focus, as projeções do Copom situam-se em torno de 4,4% para 2018, 4,2% para 2019 e 3,7% para 2020. Esse cenário supõe trajetória de juros que encerra 2018 em 6,50% a.a., se eleva a 8,0% a.a. em 2019 e permanece nesse patamar até o final de 2020. Também supõe trajetória para a taxa de câmbio que termina 2018 em R\$/US\$ 3,71, 2019 em R\$/US\$ 3,80 e 2020 em R\$/US\$3,75. No cenário com juros constantes a 6,50% a.a. e taxa de câmbio constante a R\$/US\$3,70, as projeções situam-se em torno de 4,4% para 2018, 4,2% para 2019 e 4,1% para 2020.*

O Comitê ressalta que, em seu cenário básico para a inflação, permanecem fatores de risco em ambas as direções, mas com maior peso nos dois últimos riscos. Por um lado, (i) o nível de ociosidade elevado pode produzir trajetória prospectiva abaixo do esperado. Por outro lado, (ii) uma frustração das expectativas sobre a continuidade das reformas e ajustes necessários na economia brasileira pode afetar prêmios de risco e elevar a trajetória da inflação no horizonte relevante para a política monetária. Esse risco se intensifica no caso de (iii) deterioração do cenário externo para economias emergentes. O

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Comitê julga que o grau de assimetria do balanço de riscos diminuiu desde sua reunião anterior.

Considerando o cenário básico, o balanço de riscos e o amplo conjunto de informações disponíveis, o Copom decidiu, por unanimidade, pela manutenção da taxa básica de juros em 6,50% a.a. O Comitê entende que essa decisão reflete seu cenário básico e balanço de riscos para a inflação prospectiva e é compatível com a convergência da inflação para a meta no horizonte relevante para a condução da política monetária, que inclui o ano-calendário de 2019 e, em menor grau, de 2020.

O Comitê enfatiza que a continuidade do processo de reformas e ajustes necessários na economia brasileira é essencial para a manutenção da inflação baixa no médio e longo prazos, para a queda da taxa de juros estrutural e para a recuperação sustentável da economia. O Comitê ressalta ainda que a percepção de continuidade da agenda de reformas afeta as expectativas e projeções macroeconômicas correntes.

O Copom entende que deve pautar sua atuação com foco na evolução das projeções e expectativas de inflação, do seu balanço de riscos e da atividade econômica. Choques que produzam ajustes de preços relativos devem ser combatidos apenas no impacto secundário que poderão ter na inflação prospectiva (i.e., na propagação a preços da economia não diretamente afetados pelo choque). É por meio desses efeitos secundários que esses choques podem afetar as projeções e expectativas de inflação e alterar o balanço de riscos. Esses efeitos podem ser mitigados pelo grau de ociosidade na economia e pelas expectativas de inflação ancoradas nas metas. Portanto, não há relação mecânica entre choques recentes e a política monetária.

O Copom reitera que a conjuntura econômica ainda prescreve política monetária estimulativa, ou seja, com taxas de juros abaixo da taxa estrutural. Esse estímulo começará a ser removido gradualmente caso

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

o cenário prospectivo para a inflação no horizonte relevante para a política monetária e/ou seu balanço de riscos apresentem piora.

Na avaliação do Copom, a evolução do cenário básico e do balanço de riscos prescreve manutenção da taxa Selic no nível vigente. O Copom ressalta que os próximos passos da política monetária continuarão dependendo da evolução da atividade econômica, do balanço de riscos e das projeções e expectativas de inflação.

Votaram por essa decisão os seguintes membros do Comitê: Ilan Goldfajn (Presidente), Carlos Viana de Carvalho, Carolina de Assis Barros, Maurício Costa de Moura, Otávio Ribeiro Damaso, Paulo Sérgio Neves de Souza, Reinaldo Le Grazie, Sidnei Corrêa Marques e Tiago Couto Berriel.

**Valor obtido pelo procedimento usual de arredondar a cotação média da taxa de câmbio R\$/US\$ observada nos cinco dias úteis encerrados na sexta-feira anterior à reunião do Copom.*

Mesmo 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 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.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 211.831,11 (DUZENTOS E ONZE MIL, OITOCENTOS E TRINTA E UM REAIS E ONZE CENTAVOS)**, neste dia 20 de Novembro de 2.018.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 16 (dezesseis) páginas, todas conferidas.

Acompanham 6 (seis) anexos, com 11 (onze) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 27 (vinte e sete) páginas.

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 REFERÊNCIA – APARTAMENTO 51.

ANEXO IV – FOTO DA PORTA FECHADA DO IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 11.

ANEXO V – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO RES. SUPREMA.

ANEXO VI – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

Santos, 20 de NOVEMBRO 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 0016203-08.2016.8.26.0477**

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

AMOSTRA 1

Fonte: RR Consultoria Imobiliária

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: AP0401

Endereço: Rua Ciro Carneiro nº 191 – Guilhermina / Praia Grande

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

Características do Imóvel:

➤ **APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 74,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 255.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 255.000,00 / 74,00$$

$$V1 = \text{R\$ } 3.445,94 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Nova Casarão Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: AP10759

Endereço: Rua Nicarágua nº 640 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício: Praia de Ipanema – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

➤ APARTAMENTO

- 2 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 67,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 260.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V2 = 260.000,00 / 67,00$$

$$V2 = \text{R\$ } 3.880,59 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Mantovani Emp. Imobiliários

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: AP0866

Endereço: Rua Ipanema nº 175 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício: Maison Sciacca – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ APARTAMENTO

- 2 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 71,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 260.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 260.000,00 / 71,00$$

$$V3 = \text{R\$ } 3.661,97 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Mantovani Emp. Imobiliários

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

Código do Imóvel: AP0357

Endereço: Rua Venezuela nº 277 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício: San Marino – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ **APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 83,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 285.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 285.000,00 / 83,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 3.433,33 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: RR Cons. Imobiliária

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: AP0730

Endereço: Rua Bolívia nº 187 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício: Guariba VI – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ **APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 75,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 280.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V5 = 280.000,00 / 75,00$$

$$V5 = \text{R\$ } 3.733,33 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS: (S) = V1 + V2 + V3 + V4 + V5

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

$$S = (3.445,94 \times 0,90) + (3.880,59 \times 0,90) + (3.661,97 \times 0,90) + (3.433,73 \times 0,90) + (3.733,33 \times 0,90)$$

$$S = 3.101,34 + 3.492,53 + 3.295,77 + 3.090,35 + 3.359,99$$

$$S = \text{R\$ } 16.339,98 / \text{m}^2$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM)

VMM = SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS / NÚMEROS DE AMOSTRAS

$$\text{VMM} = 16.339,98 / 5$$

$$\text{VMM} = \text{R\$ } 3.267,99 / \text{m}^2$$

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)

$$\text{VMA} = \text{VMM} \times \text{AU}$$

$$\text{VMA} = 3.267,99 \times 64,82$$

$$\text{VMA} = \text{R\$ } 211.831,11$$

Portanto, VMA = **R\$ 211.831,11 (DUZENTOS E ONZE MIL, OITOCENTOS E TRINTA E UM REAIS E ONZE CENTAVOS).**

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA - APARTAMENTO 51.



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968



19.11.2018 11:58



19.11.2018 11:58



19.11.2018 11:59



19.11.2018 11:59



19.11.2018 11:59



19.11.2018 11:59

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 20/11/2018 às 18:24, sob o número WPG/E18701830198. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016203-08.2016.8.26.0477 e código 32E2331.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968



FOTOS 1 à 18 (ANEXO III) - Retratam o estado de conservação do imóvel referência.

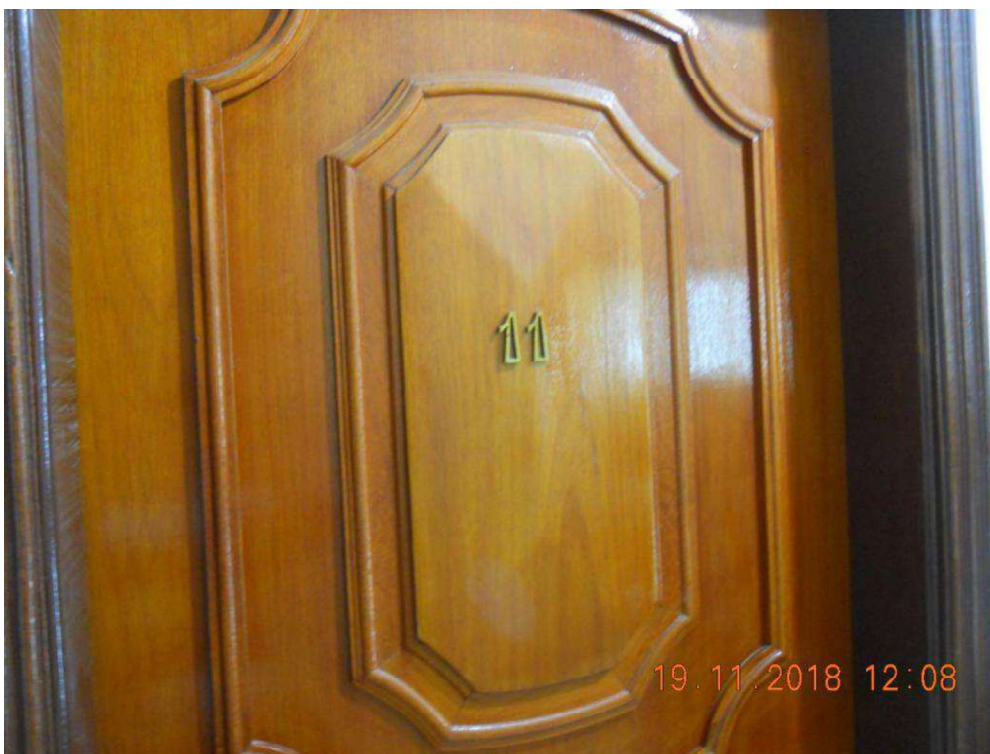
Rua Floriano Peixoto, nº 235 - 28 / Pompéia - Santos (SP) - CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/11/2018 às 18:24, sob o número WPG/E18701830198. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016203-08.2016.8.26.0477 e código 32E2331.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI - 015.968

ANEXO IV – FOTO DA PORTA FECHADA DO IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 11.



FOTOS 1 e 2 (Anexo IV) – Fotos da porta do imóvel avaliando.

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 20/11/2018 às 18:24, sob o número WPGE18071830198. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016203-08.2016.8.26.0477 e código 32E2331.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI - 015.968

ANEXO V – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO RES. SUPREMA.



FOTOS 1 à 6 (Anexo V) – 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 20/11/2018 às 18:24, sob o número WPGE18701830198. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016203-08.2016.8.26.0477 e código 32E2331.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

ANEXO VI – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

FOTOS 1 a 2 (Anexo VI) – 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