

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

---

**Processo Digital Nº:** 1007839-59.2018.8.26.0477  
**Classe – Assunto:** Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
**Exeqüente:** BANCO BRADESCO S/A  
**Executado:** IBIRAPUERA FLORES E FRUTAS LTDA

**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. 32, 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 Praia Grande - SP.

matrícula	ficha	Em	de		de
47.165	01	11	dezembro		1990

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 402, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO PAULO SÉRGIO, situado à Rua Jarus, nº 122, - na Vila Tupiry, 1ª Gleba, no perímetro urbano desta comarca.

**UM APARTAMENTO**, com a área útil de 110,4275 m<sup>2</sup>, área comum de 39,58186 m<sup>2</sup>, área total construída de 150,00936 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, - uma fração ideal equivalente a 4,1845% do todo, cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício.

**CONTRIBUINTE:** 2 04 10 008 002 0402-9 Exercício de 1990

*Matrícula Provisória no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 47.165.*

*Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.04.10.008.002.0402-9.*

**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 19/03/2019 às 9:00 h.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, pontualmente às 9:00 h (nove horas da manhã).

Este perito aguardou por 50 (cinquenta) minutos, até exatamente às 9:50 h (nove e cinquenta da manhã), pela chegada do proprietário do imóvel, ou alguém que pudesse abrir o imóvel para execução da visita de vistoria, o que infelizmente não aconteceu.

Após tentativas frustradas de comunicação por meio de interfone, este perito procurou pelo síndico do condomínio, sendo que este o recepcionou nas dependências do condomínio:

- Sr. Sebastião Fortes da Silva – Documento de Identidade (RG) nº 5.788.211-3 SSP/SP, na qual desempenha as funções de síndico do EDIFÍCIO PAULO SÉRGIO.

Este perito, explicou o motivo na qual estava ali e pediu para o Sr. síndico para que pudesse ajudá-lo, pedindo para subir até a porta do imóvel para acionar a campainha e bater na porta. O senhor síndico prontamente permitiu, acompanhando este perito até a porta do imóvel, onde o fruto do processo deste contato também foi negativo, caracterizando-se assim, que neste imóvel, naquele momento, não haviam pessoas 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. Síndico se haveria alguma unidade residencial com as mesmas características do imóvel avaliando que pudesse ser visitado, apenas para analisar a distribuição dos cômodos. A resposta foi **positiva**,

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

pois as chaves do apartamento nº 102 (apartamento semelhante da mesma prumada) estavam sob sua responsabilidade e que este perito poderia subir, adentrar ao imóvel, observar suas dependências.

Sendo assim, na impossibilidade de adentrar no **imóvel avaliando nº 402**, mas sendo possível entrar em outro de mesma configuração, foi efetuada uma **vistoria de modo indireto**, visualizando apenas as dependências e divisões do imóvel **referência nº 102**. Neste caso, para uma vistoria efetuada por imóvel semelhante, adotam-se como as **boas condições de uso e manutenção** do imóvel **avaliando nº 402**.

**4. LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, Rua Jarus nº 122 – Bairro: Tupi / Praia Grande (SP), CEP 11703-680 (conforme o site dos CORREIOS: [www.buscapep.com.br](http://www.buscapep.com.br)), na quadra completada pela Rua Marajoara, Rua Carajás e Avenida Presidente Sarmiento e Rua Caiapós.

**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;



**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características residenciais.

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

**5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.****5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – UNIDADE RESIDENCIAL 402 (AVALIANDO)**

- Tipo: Apartamento;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Rua Jarus nº 122 / apartamento: 402– Bairro: Tupi / Praia Grande (SP) / CEP 11703-680;
- Entrada principal de pessoas: Rua Jarus nº 122;
- Entrada de carros de passeio: Rua Jarus nº 122;
- Área Útil: 110,4275 m<sup>2</sup>;
- Área Total: 150,00936 m<sup>2</sup>;
- Área Comum: 39,58186 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal equivalente: 4,1845% do todo;
- Posição do imóvel referente ao logradouro: Frente.
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- 3 Dormitórios sendo 1 suíte com 1 sacada;
  - 1 Banheiro social;
  - 1 Sala para 2 ambientes;
  - Cozinha com copa e entrada de serviço;
  - 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 Nº402 (IMÓVEL AVALIANDO – PADRÕES ADOTADOS)**

- 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 escovado, em todo imóvel. Bom estado de uso e conservação.

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- f) Portas e Batentes:** Madeira envernizadas, em todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- g) Instalações Elétricas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção
- 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 PAULO SÉRGIO**

- Térreo (1º Pavimento): Garagem, entrada principal de pias e veículos, salão de jogos, salão de festas e piscina;
- 1º Andar / 2º Pavimento ao 6º Andar / 7º Pavimento: andares tipo com 5 apartamentos por andar;
- 7º Andar / 8º Pavimento – 2 coberturas individuais.

Outras características:

- Elevadores: 1 elevador (serve tanto social, como serviço).
- Itens de segurança: Interfone, circuito de monitoramento, alarme de incêndio e zelador.
- Itens de lazer: Salão de festas, salão de jogos e piscina.

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 total). 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 (**110,4275 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.

**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 realizadas entre os dias 19 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.

**Varição** - 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\$ 286.943,31 (DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS)**, neste dia 1º Abril de 2.019.

**10. ATENÇÃO**

Conforme a Decisão fls. 31:

***“...Converto o Arresto de 50% do imóvel objeto matrícula nº 47.165, do 1º CRI da Comarca de Praia Grande/SP, em Penhora. Expeça-se Carta Precatória para a Comarca de Praia Grande/SP com a finalidade de nomear perito para a avaliação e praxeamento do imóvel supra mencionado...”***

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Este perito avaliou o bem penhorado, onde temos:

- Valor total equivalente a 100% do valor do imóvel:  
**R\$ 286.943,31 (DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS);**
- Valor equivalente a 50% do valor do imóvel arretado e posteriormente penhorado:  
**R\$ 143.471,65 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).**

**11. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Contém o presente laudo 19 (dezenove) páginas, todas conferidas.

Acompanham 6 (seis) anexos, com 17 (dezesete) páginas, sendo

todas conferidas, totalizando 36 (trinta e seis) páginas.

**12. 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 102.**

**ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.**

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**ANEXO V – FOTOS DA PORTA FECHADA - IMÓVEL AVALIANDO –  
APARTAMENTO 402.**

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

Santos, 1º de Abril 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 FÍSICO Nº 1007839-59.2018.8.26.0477**

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

**AMOSTRA 1**



**Fonte:** Imoplanos Negócios Imobiliários

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** ap7856

**Endereço:** Rua Jarus nº 122 – Tupi / Praia Grande

**Edifício:** Paulo Sérgio – **Unid. residencial:** sob sigilo

**Características do Imóvel:**

➤ **APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 110,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 290.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 290.000,00 / 110,00$$

$$V1 = 2.636,36 \text{ R\$ / m}^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**AMOSTRA 2****Fonte:** Plaza Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** ap10154**Endereço:** Rua Jarus nº 122 – Tupi / Praia Grande**Edifício:** Paulo Sérgio – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 111,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 300.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V2 = 300.000,00 / 111,00$$

$$V2 = \text{R\$ } 2.702,70 \text{ R\$ / m}^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**AMOSTRA 3****Fonte:** Central Imóveis de Praia Grande**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 727**Endereço:** Rua Jarus nº 122 – Tupi / Praia Grande**Edifício:** Paulo Sérgio – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 120,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 320.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 320.000,00 / 120,00$$

$$V3 = \text{R\$ } 2.666,66 / \text{m}^2$$



**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**AMOSTRA 4****Fonte:** Spínola Consultoria Imobiliária**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** ap2742**Endereço:** Rua Pagé nº 612 – Aviação / Praia Grande**Edifício:** Henrique Daud – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 110,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 295.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 295.000,00 / 110,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 2.681,81 / \text{m}^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**AMOSTRA 5****Fonte:** Dourados Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** ap1649**Endereço:** Rua Pagé nº 612 – Tupi / Praia Grande**Edifício:** Henrique Daud – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 115,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 315.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V5 = 315.000,00 / 115,00$$

$$V5 = R\$ 2.739,13 / m^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**AMOSTRA 6****Fonte:** Nova Casarão Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** ap10322**Endereço:** Rua Pagé nº 588 – Tupi / Praia Grande**Edifício:** Morgane – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 129,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 360.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V6 = 360.000,00 / 129,00$$

$$V6 = \text{R\$ } 2.790,69 / \text{m}^2$$

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**AMOSTRA 7****Fonte:** Imoplanos Neg. Imobiliários**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** ap8470**Endereço:** Rua Puri nº 169 – Tupi / Praia Grande**Edifício:** Felipe – **Unid. residencial:** sob sigilo**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 99,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 290.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

V7 = 290.000,00 / 99,00

**V7 = R\$ 2.929,29 / m<sup>2</sup>**

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

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

- Nº amostras: 7
- Fator de comercialização: 0,95
- Fator de depreciação / Heidecke: 1
- Intervalo de confiança (%): 80
- Nível de confiança (%): 20

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	$(xi-\bar{X})^2$
	(R\$)	(m <sup>2</sup> )	(R\$ / m <sup>2</sup> )				
1	R\$ 290.000,00	110,00	<b>2636,36</b>	0,95	1,000000	<b>2504,55</b>	<b>8823,12</b>
2	R\$ 300.000,00	111,00	<b>2702,70</b>	0,95	1,000000	<b>2567,57</b>	<b>955,39</b>
3	R\$ 320.000,00	120,00	<b>2666,67</b>	0,95	1,000000	<b>2533,33</b>	<b>4243,69</b>
4	R\$ 295.000,00	110,00	<b>2681,82</b>	0,95	1,000000	<b>2547,73</b>	<b>2575,53</b>
5	R\$ 315.000,00	115,00	<b>2739,13</b>	0,95	1,000000	<b>2602,17</b>	<b>13,67</b>
6	R\$ 360.000,00	129,00	<b>2790,70</b>	0,95	1,000000	<b>2651,16</b>	<b>2775,80</b>
7	R\$ 290.000,00	99,00	<b>2929,29</b>	0,95	1,000000	<b>2782,83</b>	<b>33985,42</b>
<b>MÉDIA (<math>\bar{X}</math>)</b>						<b>2598,48</b>	<b>7624,66</b>
<b>Desvio Padrão (S)</b>							<b>87,32</b>
<b>Coefficiente de Variância</b>							<b>0,03</b>
<b>CV%</b>							<b>3%</b>
<b>Nº amostras coletadas</b>							<b>7</b>
<b>Grau de Liberdade (Nº dados - 1)</b>							<b>6</b>
<b>Intervalo de confiança (80%)</b>							<b>0,80</b>
<b>Nível de confiança - Erro (20%)</b>							<b>0,20</b>
<b>Distribuição "t" de Student</b>							<b>1,44</b>
				<b>t*S / Raiz (n-1)</b>	<b>51,32</b>	<b>Valores (R\$)</b>	
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				<b>Limite Superior</b>	<b>2649,80</b>	<b>298.278,55</b>	
<b>* Área Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>):</b>		<b>110,4275</b>		<b>Média</b>	<b>2598,48</b>	<b>286.943,31</b>	
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				<b>Limite Inferior</b>	<b>2547,15</b>	<b>275.608,07</b>	

Portanto,

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

**- R\$ 286.943,31 (DUZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS).**







**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

**ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA - APARTAMENTO 102.**



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 01/04/2019 às 13:27, sob o número WPGE19700619443. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007839-59.2018.8.26.0477 e código 3992483.



# 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



16



17



18

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 01/04/2019 às 13:27, sob o número WPGE19700619443. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007839-59.2018.8.26.0477 e código 3992483.

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



19



20



21



22



23



24

FOTOS 1 à 24 (ANEXO III) - Retratam dependências do imóvel avaliando.



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

**ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO**



1



2



3



4



5



6

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



7



8



9



10



11



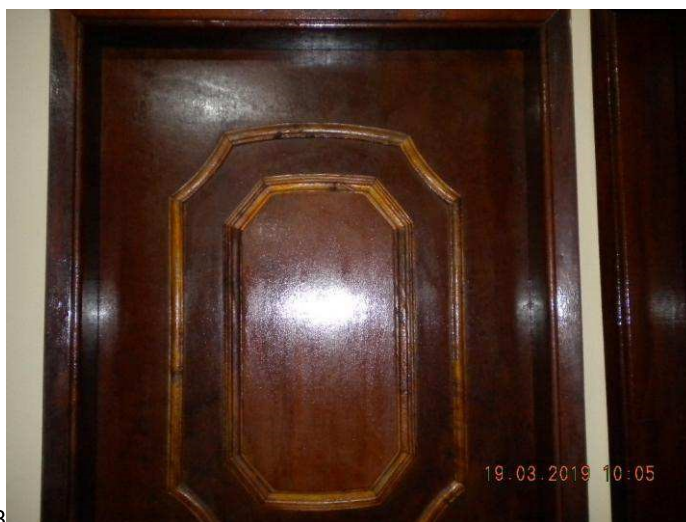
12

FOTOS 1 à 12 (Anexo IV) – Fotos de caracterização do condomínio.

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

**ANEXO V - FOTOS DA PORTA FECHADA - IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO 402.**

FOTOS 1 à 3 (Anexo V) – Fotos da porta fechada do imóvel avaliando.



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

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



FOTOS 1 à 3 (Anexo VI) – Fotos 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