

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP

Processo Digital Nº: 0013357-47.2018.8.26.0477

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Exeqüente: Erika Sanches da Silva

Executado: Marta Pires dos Santos Sanches e outros

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. 22, 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/compra do seguinte imóvel:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA 104.079	FICHA 01	Em 23 de maio de 2.001.	
IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote 08, da quadra 06, do Jardim Hortênciã, nesta cidade, medindo 15,00 metros em curva na confluência da Avenida Presidente Kennedy com a Rua Cristiano Solano, 7,40 metros nos fundos, confrontando com parte remanescente do mesmo lote, onde foi construída a casa 03 da planta, atual número 219 da Rua Cristiano Solano, possui 6,30 metros pelo lado esquerdo de quem da referida avenida olha para o imóvel, confrontando com a Rua Cristiano Solano, 13,80 metros pelo lado direito, confrontando com parte remanescente do mesmo lote, onde foi construída a casa 01 da planta, atual número 20.549 da Avenida Presidente Kennedy, encerrando a área de 91,04 m ² .			
CONTRIBUINTE: 2 10 08 006 008 0002-3.			

Matrícula do Imóvel conforme Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 104.079.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.10.08.006.008.0002-3

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 07/11/2019 às 14:00 h.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente a Sra. moradora do imóvel, baixo caracterizada, permitiu e acompanhou que este perito adentrasse no imóvel para a visita de vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais.

- Sra. Marta Pires dos Santos Sanches – Doc. de Identidade (RG) nº 20.901.697-8 SSP/SP;

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP), Avenida Presidente Kennedy nº 20.543 – Bairro: Solemar / Loteamento Jardim Hortência / CEP 11709-005 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua Cristiano Solano, Rua Afonso Schimidt e Rua Lima Barreto.

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;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características tanto residenciais, quanto comerciais.

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

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

- Tipo/Classificação do imóvel: Casa Assobradada Geminada;
- Destinação de uso: Residencial;
- Posição referente ao logradouro: Frente;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço do imóvel: Avenida Presidente Kennedy nº 20.543 – Bairro: Solemar / Loteamento Jardim Hortência / CEP 11709-005;
- Área Construída: 87,10 m²;
- Área Terreno: 91,04 m²;
- Testada: Testada – 22,30 metros;
- Topografia: Plano;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
 - 2 Dormitórios (1 com sacada);
 - 2 Banheiros sociais (1 no piso superior e outro no piso térreo);
 - 1 Sala acomodando 1 ambiente;
 - 1 Cozinha tipo americana;
 - 1 Área de serviço;
 - Quintal;
 - Garagem: Descuberta, espaço que pode acomodar de 1 à 2 veículos de passeio;
- Classificação do Estado de Conservação conforme Critério Heideck: “Intermediário”;

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) **Pisos (todos os cômodos):** Cerâmico padrão comercial revestindo área a interna e, ardósia revestindo escadaria e quintal externo. Desgaste natural devido a ação do tempo, necessitando reparos;
- b) **Paredes (sala, dormitórios e hall de distribuição):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Apresenta desgastes como: estufamento, descascamento, manchas de umidade e sujeira.
- c) **Paredes (banheiros, cozinha):** Azulejo cerâmico padrão comercial, até o teto. Desgaste natural devido ação do tempo.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- d) Teto (todos os cômodos):** Laje com acabamento em massa corrida e tinta látex. Nos banheiros aplicação de gesso, apresentando desgaste natural do tempo, manchas de umidade e possíveis focos de infiltração. Necessita reparos.
- e) Janelas e Esquadrias:** Madeira pindada na sala e dormitórios. Desgaste natural devido ao tempo.
- f) Portas e Batentes:** Madeira pintada em todos os cômodos, havendo desgaste natural devido ao tempo, necessita reparos. Portão de entrada principal e da garagem em alumínio anodizado fumê, boas condições de uso e manutenção.
- g) Instalações Elétricas:** Embutidas
- h) Instalações Hidráulicas:** Embutidas.
- 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; desgastados devido ao tempo, mas não comprometendo suas funcionalidades.

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**,

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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. O elemento de comparação pode exceder, por exemplo, o número de dormitórios ou número de vagas de garagem, mas nunca deve ser menor do que o do imóvel avaliando.

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 construída ou 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.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Finalmente, multiplicaremos o valor da área construída ou útil (**87,10 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.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 07 de Novembro de 2019 e 27 de Janeiro de 2020.

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 que estes tenham sido fruto de negócios realizados nos últimos 60 dias. Para elementos de comparação de imóveis ofertados à venda, utilizaremos deságio de **5%**, como fator de comercialização.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.**SETOR IMOBILIÁRIO SAI DO FUNDO DO POÇO E DEVE IMPULSIONAR ECONOMIA EM 2020**

Construção cresce o dobro do PIB neste ano e, aliada ao juro menor, puxa fundos atrelados a imóveis.

23.dez.2019 às 2h00

[\(https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2019/12/23/\)](https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2019/12/23/)

FOLHA DE SÃO PAULO / FOLHAINVEST / EDIÇÃO IMPRESSA

Bruna Narcizo - O setor imobiliário brasileiro foi um dos poucos que deram sinais claros de recuperação em 2019. A expectativa é que a construção civil encerrará este ano com crescimento de 2%, o dobro da previsão para a expansão da economia, que gira em torno de 1%.

Especialistas ouvidos pela reportagem estão otimistas. Desde 2013, a construção civil não crescia acima do PIB (Produto Interno Bruto) Segundo eles, o setor está sendo considerado o motor de crescimento da economia para o próximo ano. A expectativa é que o avanço da construção chegue a 3%.

Pode parecer pouco, mas o mercado imobiliário está em recessão há seis anos. Atualmente, o setor está 30% abaixo do nível máximo verificado no início de 2014.

Em 2019, o setor imobiliário foi responsável pela geração de 10% dos novos postos de trabalho com carteira assinada do país.

Na quarta-feira (19), o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) divulgou que foram criados 948 mil postos de trabalho com carteira assinada neste ano.

Segundo dados da Cbic (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), a construção civil foi responsável pela criação de cerca de 117 mil novos postos de trabalho neste ano, o que corresponde a 13% de todas as vagas geradas em 2019.

Ainda de acordo com os dados do Caged e da Cbic, no mês de novembro o país tinha 39,4 milhões de pessoas com carteira assinada. Desse total, a construção civil foi responsável por 2,09 milhões. O que significa que representa 5,32% do número total de empregados.

“O número pode parecer pequeno, mas precisamos lembrar que isso vem no primeiro momento em que o setor começa a repor suas atividades”, diz Ieda Vasconcelos, economista da Cbic.

A economista destaca que durante os anos de retração quase 1 milhão de postos de trabalho com carteira assinada foram perdidos no setor.

“Em 2019, o setor começa a retomar suas atividades. Claro que é uma recuperação inicial, não é do patamar que foi perdido. Ainda assim, esse incremento de 2% deste ano já foi capaz de fazer essa

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

movimentação no mercado de trabalho. Esse dado sinaliza a importância do setor”, afirma Vasconcelos.

Para ela, os dados evidenciam a força da construção na geração de emprego.

“É por meio do emprego que é possível ter renda. O crescimento da economia provoca maior crescimento da construção, que provoca maior geração de emprego e renda, que provoca o crescimento da economia. Isso gera um círculo virtuoso”, afirma.

Outro fator importante para o crescimento do setor é a Selic (taxa básica de juros) no menor patamar histórico. Os juros a 4,5% ao ano reduziram o custo do crédito mobiliário.

A queda desses juros pode permitir a inclusão de milhares de pessoas no sistema de crédito.

Segundo estudo feito pela Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), a cada ponto percentual de redução nos juros imobiliários, pelo menos 2,8 milhões de famílias passariam a ter condições de contratar esse tipo de crédito.

Mas não são só os canteiros de obras que justificam a alcinha de locomotiva da economia dada ao setor imobiliário.

Com a taxa Selic e a inflação nos patamares que se encontram atualmente, um investimento de renda fixa ou poupança pode ter taxa de rendimento próxima de zero ou até mesmo negativa. Por isso, os fundos imobiliários passaram a ser produtos mais atrativos.

“Os fundos imobiliários são uma alternativa excelente de investimento, não só para quem investe, mas para a economia como um todo e para desenvolver o mercado imobiliário com a injeção de capital”, diz Vasconcelos.

Segundo dados da Anbima (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais), os fundos imobiliários tinham R\$ 105 bilhões em patrimônio líquido em outubro de 2019. É o maior valor no levantamento histórico feito pela entidade.

Em dezembro de 2018, por exemplo, o patrimônio líquido dos fundos imobiliários era de R\$ 85 bilhões.

“A indústria de fundos imobiliários cresceu muito em 2019. Claramente isso que ainda está tímida”, afirma Alessandro Vedrossi, sócio-diretor e responsável pela área mobiliária da Valora Investimentos.

Segundo ele, a retomada da economia faz com que aumente o investimento no setor imobiliário, o que acaba refletindo nos fundos.

“A economia é impactada positivamente a partir do momento em que se tem mais dinheiro nos fundos usados para comprar imóveis, mais dinheiro nos fundos que financiam a construção de novos prédios e mais dinheiro nos fundos que compram créditos imobiliários”, diz Vedrossi.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Os imóveis também podem ser usados como garantia para aquisição de empréstimos com juros mais baixos e prazos mais longos, os chamados *home equity*.

No Brasil, esse tipo de crédito ainda é pouco conhecido e mais oferecido por Fintechs. A média desse tipo de empréstimo é que o prazo seja de 15 anos, com taxas de 12% a 13% ao ano ou de 0,99% ao mês.

“Os grandes bancos estão começando a trabalhar com home equity agora, mas ainda de uma forma mais tímida”, diz Maria Teresa Fornea, presidente executiva da Bcredi, fintech focada em crédito com garantia de imóveis.

Ela afirma que a participação desse tipo de crédito ainda é muito pequena no Brasil, de cerca de 10% do PIB. Para ter uma ideia, na Austrália representa 92,15%, nos EUA, 74,84%, e, no Chile, 25,09%.

Fornea afirma ainda que o Brasil tem 71 milhões de imóveis, dos quais cerca de 70% são desalienados, ou seja, potenciais garantias para alavancar créditos.

“O brasileiro está endividado com cheque especial, que é um crédito com qualidade mais baixa, já que é muito caro e tem um prazo muito curto. Por isso, parte da renda fica comprometida para pagar esses juros. Quando é possível conseguir crédito mais vantajoso, essa renda é utilizada para movimentar a economia”, afirma Fornea.

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 219.559,44 (DUZENTOS E DEZENOVE MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)**, neste dia 27 de Janeiro de 2.020.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 12 (doze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 5 (cinco) anexos, com 18 (dezoito) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 30 (trinta) 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 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.****ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.****ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.****ANEXO V – MÉTODO DE HEIDECK .**

Santos, 27 de Janeiro de 2.020.

Dirceu Assunção Lopes Júnior.

- PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS -

CRECI/SP 142.644 F


CNAI 015.968

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.


**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 0013357-47.2018.8.26.0477**

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

AMOSTRA 1

	Fonte:	Lopes Condessa
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA
	Código:	169-IM187565
	Endereço:	Rua José Lemos do Rego, nº 222 - Solemar
	Edifício/Condomínio:	///
	Tipo de Imóvel:	Casa Térrea Geminada
	Divisão:	2 2 Há local para guarda Dormitórios Banheiros de veículo
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-solemar-praia-grande-sp-152m2-id-2241645594/	

AMOSTRA 2

	Fonte:	Paulumar Imóveis
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA
	Código:	688000
	Endereço:	Avenida Presidente Kennedy nº 21460 – Solemar
	Edifício/Condomínio:	///
	Tipo de Imóvel:	Casa assobradada geminada
	Divisão:	2 2 Há local para guarda Dormitórios Banheiros de veículo
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-solemar-bairros-praia-grande-com-garagem-172m2-venda-RS500000-id-2431854781/?_vt=ranking:default	

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 3

Fonte: Azul Consultoria Imobiliária

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código: 13276

Endereço: Rua Manoel Bandeira nº 105 – Solemar

Edifício/Condomínio: ///

Tipo de Imóvel: Casa Térrea Geminada

Divisão: 2 2 Há local para guarda
Dormitórios Banheiros de veículo

Link: <http://www.azulconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/838520/casa-venda-praia-grande-sp-solemar>

AMOSTRA 4

Fonte: IP Imóveis Praia Grande

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código: Sob6709

Endereço: Rua dos Alecrins nº 54 - Flórida

Edifício/Condomínio: ///

Tipo de Imóvel: Asa Assobradada Geminada

Divisão: 2 2 Há local para guarda
Dormitórios Banheiros de veículo

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-balneario-florida-bairros-praia-grande-com-garagem-103m2-venda-RS270000-id-2465040623/? vt=rpci:a>

AMOSTRA 5

Fonte: Maralto Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código: Sob3211

Endereço: Rua São Cristóvão nº 196 – Caiçara

Edifício/Condomínio: ///

Tipo de Imóvel: Casa Assobradada Geminada

Divisão: 2 2 Há local para guarda
Dormitórios Banheiros de veículo

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS220000-id-84222009/? vt=rpci:a>

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 6

Fonte: Benê Imóveis
 Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA
 Código: 415
 Endereço: Rua Visconde de Cairu nº 80 – Caiçara
 Edifício/Condomínio: ///

Tipo de Imóvel: Asa Assobradada Geminada

Divisão: 2 2 Há local para guarda
 Dormitórios Banheiros de veículo

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dorms-caicara-praia-grande-r\\$2-2938995057.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dorms-caicara-praia-grande-r$2-2938995057.html)

AMOSTRA 7

Fonte: Nilton Lucindo Corretor de Imóveis
 Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA
 Código: 99
 Endereço: Av. Pres. Kennedy nº 19.308 – Solemar
 Edifício/Condomínio: ///

Tipo de Imóvel: Casa Assobradada Geminada

Divisão: 2 2 Há local para guarda
 Dormitórios Banheiros de veículo

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dorms-solemar-praia-grande-r\\$21-2924204338.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dorms-solemar-praia-grande-r$21-2924204338.html)

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 do imóvel avaliando, segundo Método de Heidecke:

D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.	I ----- Intermediário	8,09%
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna. 		

Conforme visita de vistoria, notou-se que, as condições físicas do imóvel avaliando, conforme o Método/Critério de Heidecke:

- **Estado de Conservação do imóvel analisando: “D”**
- **Condições Físicas do Imóvel analisando: “Entre Regular e Reparos Simples”**
- **Classificação: “Intermediário”**
- **Coeficiente de Depreciação (%E): 8,09%**

❖ **Fator Depreciação Física = 1 – [(%E) / 100]**

Fator Depreciação Física = 1 – [(8,09) / 100]

Fator de Depreciação Física = **0,9191**

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Parâmetros Utilizados:

- Nº amostras: 7
- Fator de comercialização: 0,95
- Fator de depreciação / Heidecke: 0,9191
- Intervalo de confiança (%): 80
- Nível de confiança (%): 20

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\$ 372.000,00	152,00	2447,37	0,95	0,919100	2136,91	147353,74
2	R\$ 500.000,00	172,00	2906,98	0,95	0,919100	2538,21	304,08
3	R\$ 270.000,00	80,00	3375,00	0,95	0,919100	2946,86	181552,73
4	R\$ 270.000,00	103,00	2621,36	0,95	0,919100	2288,83	53799,70
5	R\$ 220.000,00	75,00	2933,33	0,95	0,919100	2561,23	1636,28
6	R\$ 250.000,00	80,00	3125,00	0,95	0,919100	2728,58	43182,42
7	R\$ 210.000,00	75,00	2800,00	0,95	0,919100	2444,81	5771,19
MÉDIA (\bar{X})						2520,77	61942,88
Desvio Padrão (S)							248,88
Coefficiente de Variância							0,10
CV%							9,87%
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)	146,29	Valores (R\$)	
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Superior	2667,06	245.042,82	
* Área Imóvel Avaliando (m²): 87,100				Média	2520,77	219.559,44	
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Inferior	2374,49	194.076,06	

Portanto,

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

R\$ 219.559,44 (DUZENTOS E DEZENOVE MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS).

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 II - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

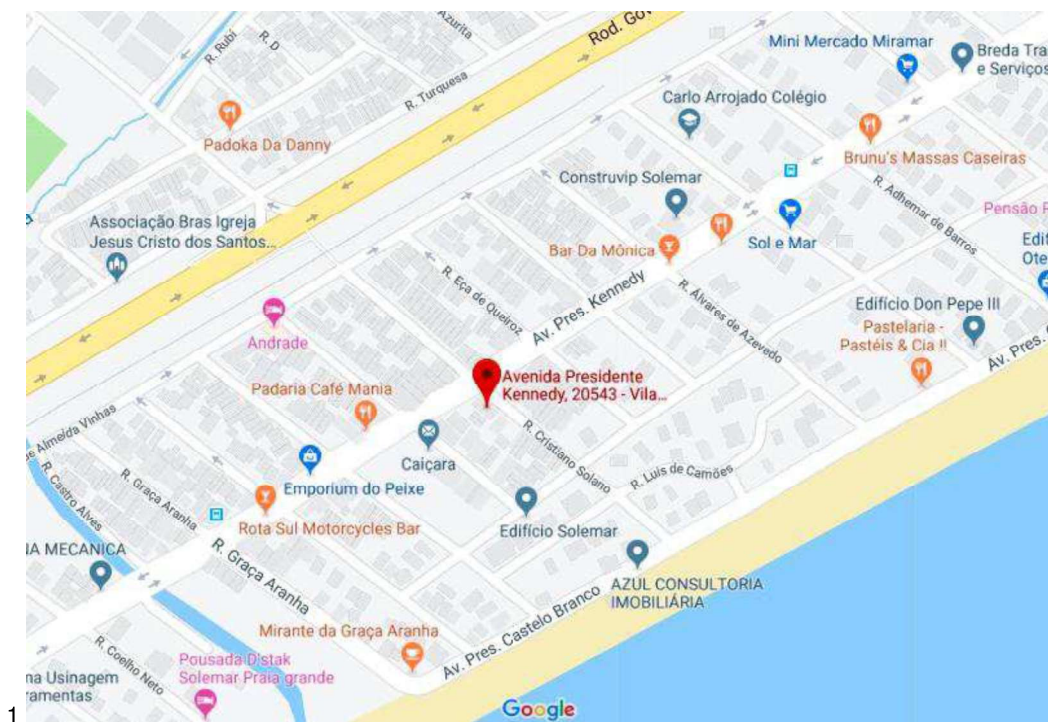


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial.



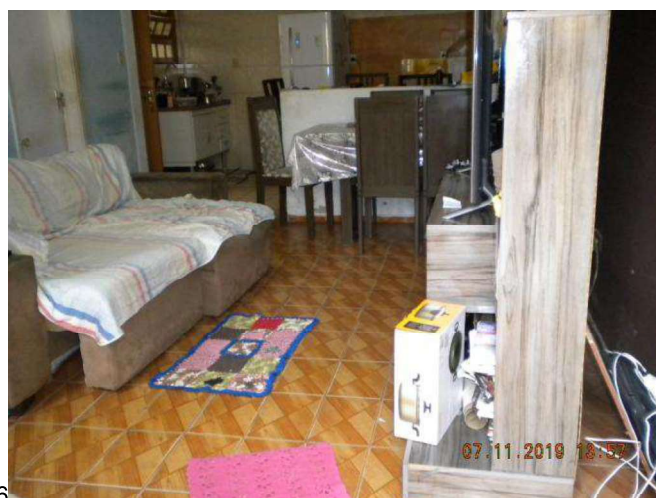
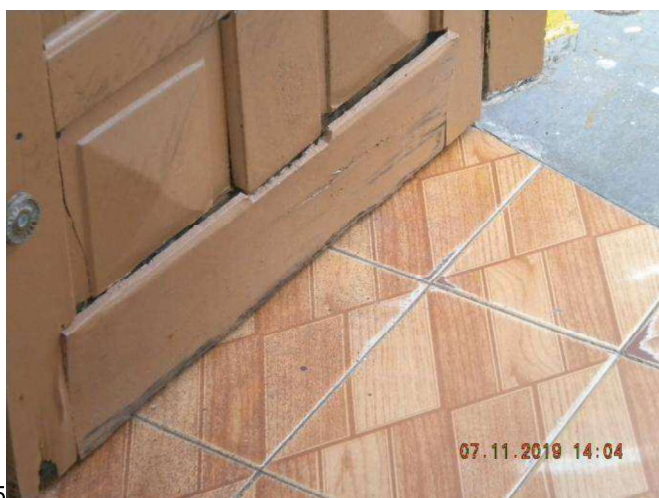
FOTO 2 (Anexo II) – Mapa de bairros, divididos por loteamentos, quadra e lote, fornecido pela Prefeitura de Praia Grande

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 27/01/2020 às 15:35, sob o número WPGCE20700128093. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013357-47.2018.8.26.0477 e código 4B7AFF8.

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

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR 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 27/01/2020 às 15:35, sob o número WPG/E20700128093 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00113357-47.2018.8.26.0477 e código 4B7AFF8

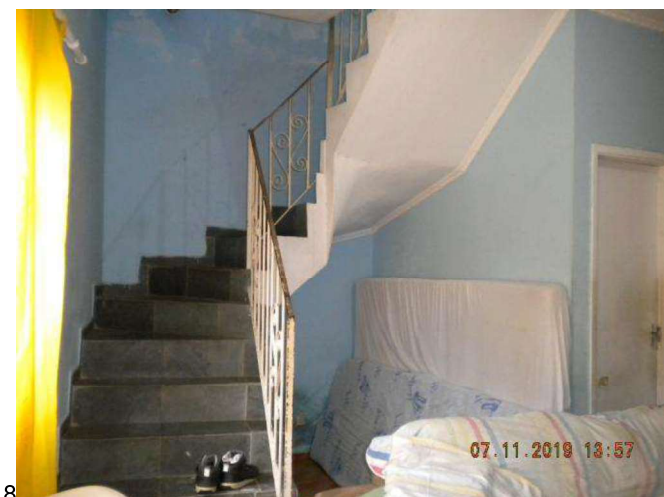
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



7



8



9



10



11

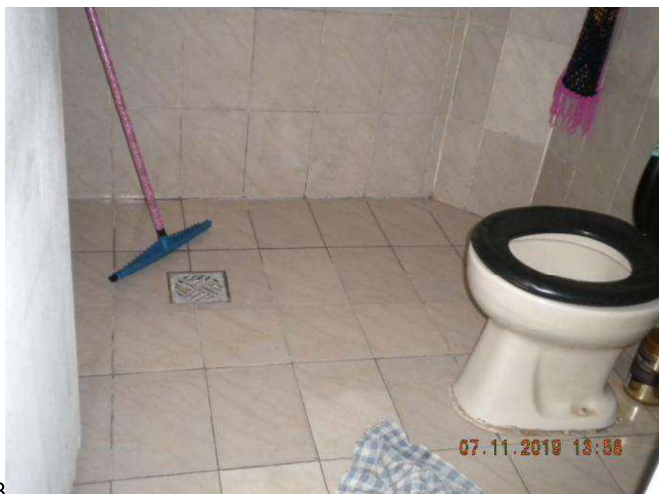


12

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



13



14



15



16



17

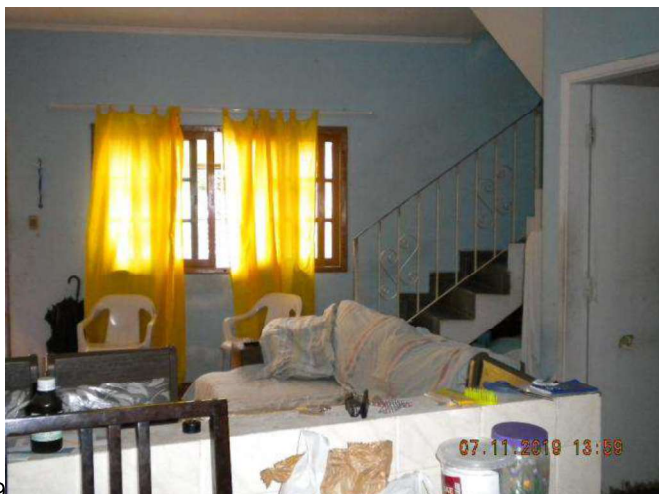


18

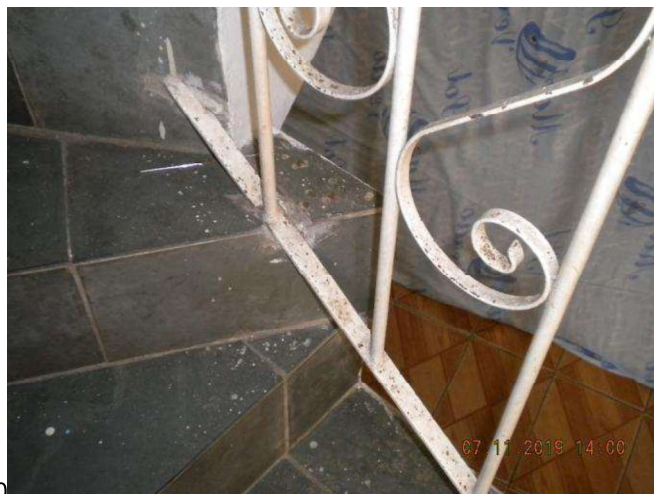
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



19



20



21



22



23



24

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



25



26



27



28



29



30

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



31



32



33



34



35



36

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

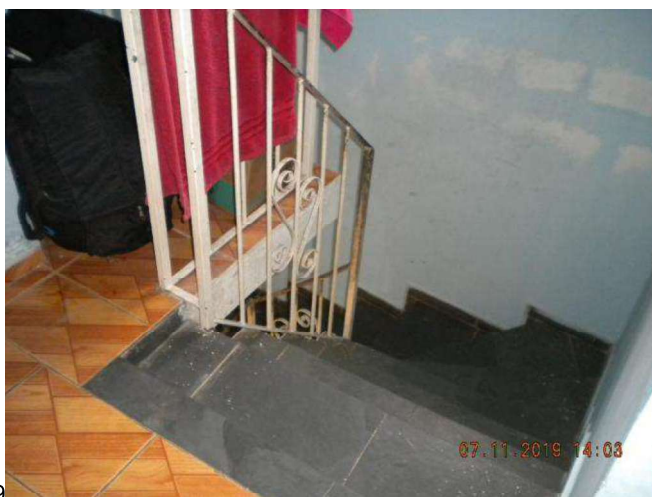
CNAI – 015.968



37



38



39

FOTOS 1 À 39 (ANEXO III) – Retratam as dependências e estrutura do imóvel avaliando.

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

ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



1



2



3



4



5

FOTOS 1 à 5 (ANEXO IV) – Retratam a vizinhança.

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 V – MÉTODO DE HEIDECK.

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	<p>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Com até seis meses de uso e sem danos. ➤ Não sofreu nem necessita de reparos. ➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. 	O ----- Ótimo	0,00%
B	<p>ENTRE NOVO E REGULAR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. ➤ Não recebeu e nem necessita de reparos. ➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. 	MB ----- Muito bom	0,32%
C	<p>REGULAR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; ➤ Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. 	B ----- Bom	2,52%
D	<p>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, 	I ----- Intermediário	8,09%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	<p>mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna. 		
E	<p>REPAROS SIMPLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. ➤ Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. 	R ----- Regular	18,10%
F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações 	D ----- Deficiente	33,20%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	<p>hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</p>		
G	<p>REPAROS IMPORTANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado. 	M ----- Mau	52,60%
H	<p>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ➤ Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos 	MM ----- Muito mau	75,20%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	<p>SEM VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valor de demolição residual; ➤ Máquina/equipamento em estado de demolição; ➤ Sem condição de operação ou uso. 	DM ----- Demolição	100,00%