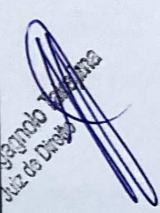


169
20

Processo Físico: 0025762-33.2009.8.26.0477
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença – Assunto Principal do Processo
<< Nenhuma Informação Disponível >>
Requerente: Condomínio Edifício Residencial Los Angeles
Requerido: Luiz Carlos Leitão

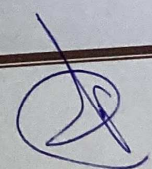
*Manifestação de as
partes. p. 6, 11.05.16*


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

477 FPGE.16.00040711-6 110516 1638 77

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



IAL
SÓNICOS
- SP
LEITÃO, ben
AVALIAÇÕES
de Praia Gra
ável, virem
do Cumpri
3ª Vara C
or CONDO
signada a ve
ances serã
rá início no
uperior ou i
para captã
a); sendo
ES DE VEN
iátrícula at
A: A praça
amente ha
entes sobr
ser sub-r
que respe
ará a ônus
dos. DOS
da comiss
cerramen
emitidas e
evolvida,
ntre as p
leiloeir
ões pode
icial.com
avaliação;
vil. A pr
ento do
ão idône
correção
er das p
tendas.
pre pre
REITOS
ado no
elo Bra
317664
alente
ita na
Escav
ico, d
os ou
DE HA
ixado
entos

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls. 149, 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 do imóvel:

IMÓVEL: Apartamento 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "Edifício Residencial Los Angeles", situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº4274, na Vila Oceânica, nesta cidade, com a área útil de 85,86085 m², área comum de 38,817664 m², área total de 124,678514 m², e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 1,3966585% do todo.

Matriculado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 67.144.

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", peticionou dia 25/04/2016 e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados (dia 05/05/2016 às 10:00 horas), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial, pontualmente ao referido Condomínio, onde gentilmente o Sr. João Gonçalves Simões - Documento de Identidade nº 46.899 DPMAF/SP - CPF nº 273.864.738-34, Zelador do Edifício, em posse da chave do apartamento, acompanhou todo o procedimento de visita e vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais, tanto do interior do apartamento, quanto das dependências do Residencial Los Angeles.

IAL
SÓNICOS
- SP
EITÃO, bem
AVALIAÇÕES L
de Praia Grande
óvel, virem o
do Cumpr
3ª Vara Cív
or CONDO
signada a ve
ances serão
rá início no
uperior ou ig
para captaç
a); sendo v
ES DE VEN
matrícula atu
A: A praça
lamente hab
entes sobre
ser sub-ro
que respei
ará a ônus
dos. DOS
da comissã
cerramento
emitidas e
evolvida, s
ntre as pa
leiloeiro
des poder
licial.com.br
rალია; I
vil. A pro
ento do
ão idônea
correção
er das pr
endas. A
pre prev
REITOS
ado no
celo Bran
317664
alente a
ita na r
Escava
ico, do
os ou
DE HA
ixado e
entos

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.

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, sejam elas feitas "in loco" ou por meio de pesquisas eletrônicas (via rede mundial de computadores), foram realizadas entre os dias 05 e 11 de Maio 2016.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, na Avenida Presidente Castelo Branco nº 4274, Bairro: Aviação, CEP 11702-705 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Avenida São Pedro, Rua Padre José de Anchieta e Avenida General Marcondes Salgado.

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.

O local apresenta características com predomínio condomínios de edifícios residenciais, destinados à habitação de classe média.

192
4

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470

Este trecho tem como maior característica o tráfego intenso, pois se trata de local zona mista (residencial, comercial e turístico), ladeando toda a faixa de praia.

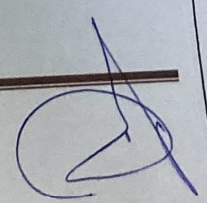
A pouco mais 7 quadras do referido condomínio, está também uma das principais vias de ligação da Praia Grande, a Av. Presidente Kennedy, que abrange 12 bairros, onde predominam o tráfego intenso e o comércio popular.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

5.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo: Apartamento Padrão;
- Zoneamento: Zona Urbana (conforme Matrícula do Imóvel);
- Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco nº 4274 – AP.: 11;
- Área Total: 124,678514 m²;
- Área Útil: 85,86085m²;
- Área Comum: 38,817664 m²;
- Distribuição Interna: 2 dormitórios (1 suíte), sala com sacada, 1 banheiro social, cozinha e área de serviço;
- Posição: Frente (Avenida Presidente Castelo Branco).
- Vaga de garagem: 1 vaga de garagem de uso coletivo por ordem de chegada.
- Estado: Bom estado de uso e conservação.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



IAL
ÔNICOS

SP - SP

REITÃO, bem com
AVACÕES LTDA.
de Praia Grande -

óvel, virem ou dele
do Cumprimento
3ª Vara Cível de
por **CONDOMÍNIO**
signada a verda d
ances serão capta
rá início no dia 23
superior ou igual ad
para captação d
a); sendo vendid
ES DE VENDA:
matrícula atualizac
A: A praça será c
lamente habilitad
entes sobre o be
ser sub-rogados
que respeitada
ará a ônus do a
dos. **DOS PAGA**
da comissão de
cerramento da p
emitidas e envia
evolvida, salvo
ntre as partes,
leiloeiro/exec
ões poderá apr
cial.com.br: I
valiação; II - at
vil. A proposta
ento do valor
ão Idônea, por
correção mo
er das prestaç
endas. A apre
pre prevalece
REITOS POSS
ado no 1º a
elo Branco nº
317664 m², á
alente a 1,39
ita na referic
Escavações
ico, do CPC
os ou cient
DE HASTA
ixado e será
entos e ci

de - SP

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

143 P
5

5.2 CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Edifício com 12 pavimentos, 7 unidades residenciais por andar habitado, assim distribuídos:

Subsolo, Térreo (1º Pavimento), 1º Andar (2º Pavimento), 2º Andar (3º Pavimento), 3º Andar (4º Pavimento), 4º Andar (5º Pavimento), 5º Andar (6º Pavimento), 6º Andar (7º Pavimento), 7º Andar (8º Pavimento), 8º Andar (9º Pavimento), 9º Andar (10º Pavimentos), 10º Andar (11º Pavimento), Cobertura (12º Pavimento).

Destinados à:

- Subsolo: garagem de veículos;
- Térreo ou 1º Pavimento: entrada do edifício, garagem de veículos e áreas destinadas ao lazer comum;
- 1º Andar ou 2º Pavimento até Cobertura ou 12º Pavimento: destinados à moradia.

Outras características:

- Elevadores: 2 elevadores (social e serviço).
- Áreas de lazer comum no térreo: piscina, salão de festas e salão de jogos.
- Itens de segurança: guarita, interfone, circuito de monitoramento, alarme de incêndio, zelador e portaria 24 horas.

Para acesso ao edifício há apenas uma entrada, ou entrada principal, pela Avenida Presidente Castelo Branco nº 4274.

O estado de conservação é: **Bom**.

Não ha indícios de desgastes físicos aparentes, tanto interna quanto externamente.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAL
SÓNICOS

SP

1362/06
EITÃO, bem como da
AVACÕES LTDA. O D
de Praia Grande - SP, na

ável, virem ou dele con
do Cumprimento de
3ª Vara Cível de Prai
or CONDOMÍNIO B
signada a venida do ber
ances serão captados
rá início no dia 21/11
uperior ou igual ao da
para captação de lar
a); sendo vendido o
ES DE VENDA: O im
matrícula atualizada do
A: A praça será condu
lamente habilitada pel
entes sobre o bem, t
ser sub-rogados no
que respeitada o cor
ará a ônus do arrem
dos. DOS PAGAME
da comissão de 5%
cerramento da praça
mitidas e enviadas
evolvida, salvo dete
ntre as partes, dev
leiloeiro/exequer
ões poderá aprese
icial.com.br: I - at
raliação; II - até o
vil. A proposta cor
ento do valor do
ão idônea, por hip
correção monetá
er das prestações
endas. A presen
pre prevalecerá
REITOS POSSES
ado no 1º anda
elo Branco nº 4.
317664 m², área
alente a 1,3966
ita na referida
Escavações LT
ico, do CPC, c
os ou científic
DE HASTA PÚB
ixado e será af
entos e cinq

de - SP

1279
6
P

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470

Foram observados a fachada do prédio, garagem no subsolo, escadarias e andares de forma aleatória.

Foram procurados indícios, que de certa forma evidenciasse qualquer de falta de manutenção, principalmente nas colunas, paredes e lajes à procura de trincas, rachaduras, infiltrações, mofos e bolores, exposição de fiação elétrica, problemas de ordem hidráulica ou quaisquer outros indícios de falta de manutenção predial.

5.3 PADRÃO DE ACABAMENTO DO APARTAMENTO.

- a) **Pisos:** Cerâmico em todos os ambientes, padrão comercial.
- b) **Paredes:** Revestidas massa corrida e tinta látex nas áreas secas e azulejo cerâmico até o teto nas áreas molhadas.
- c) **Esquadrias:** Alumínio em todas as janelas e portas de madeira.
- d) **Instalações:** Elétricas e Hidráulicas embutidas. Luminárias de padrão comercial.
- e) **Equipamentos:** Pia de aço inox com tampo de granito na cozinha, louça sanitária de padrão comercial nos banheiros, armário embutido no dormitório do casal e armários de cozinha de padrão comercial.

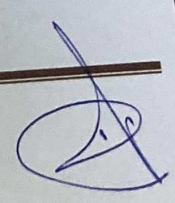
6. AVALIAÇÃO.

6.1 METODOLOGIA.

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:

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



IAL
ÔNICOS

SP

EITÃO, bem como da t
AVACÕES LTDA. O Dr
de Praia Grande - SP, na

óvel, virem ou dele conh
do Cumprimento de
3ª Vara Cível de Praia
or **CONDOMÍNIO E**
signada a verida do bem
ances serão captados p
rá início no dia **21/11/11**
uperior ou igual ao da a
para captação de lan
a); sendo vendido o b
ES DE VENDA: O imó
ntrícula atualizada do
A: A praça será condu
lamente habilitada pel
entes sobre o bem, ta
ser sub-rogados no
que respeitada o con
ará a ônus do arrem
dos. **DOS PAGAMEN**
da comissão de 5%
icerramento da praça
emitidas e enviadas p
evolvida, salvo deter
ntre as partes, deve
leiloeiro/exequen
ões poderá apresen
cial.com.br: I - até o
rvaliação; II - até o
vil. A proposta con
ento do valor do
ão idônea, por hip
correção monetá
er das prestações,
endas. A apresen
pre prevalecerá s
REITOS POSSES
ado no 1º anda
telo Branco nº 4.2
917664 m², área
alente a 1,39665
sta na referida n
Escavações LTI
ico, do CPC, ca
os ou científica
DE HASTA PÚB
ixado e será afi
entos e cinqu

de - SP

195
7 P

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470

- a) Mesmo bairro do imóvel avaliando;
- b) Características físicas que se assemelhem ao imóvel avaliando;
- c) A mesma disponibilidade de vagas de garagem do imóvel avaliando;
- d) A mesma disponibilidade de serviços públicos essenciais que são também oferecidos ao 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 útil). Obtidos estes valores, um para cada uma das amostras, faremos a somatória dos valores e dividiremos pelo número de amostras, estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

Finalmente, multiplicaremos o valor da área útil (85,86085 m²), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão. Amostras e cálculos seguem no ANEXO I.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

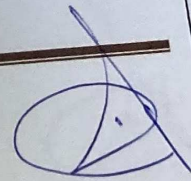
Após realizar visitas, captar dados, realizar pesquisas e analisar todos os parâmetros desta avaliação, foram considerados e analisados vários fatores, que influenciaram no resultado final desta avaliação, além da lei da oferta e demanda do mercado imobiliário, tais como:

- As condições em que se encontra o imóvel avaliando.
- Levantamentos para caracterização das imediações referentes ao local avaliado, bem como sua circunvizinhança.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de instabilidade e retração, como notoriamente divulgado pelas mídias televisivas, eletrônicas, impressas, digitais e sociais.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem como da t
AVACÕES LTDA. O D
de Praia Grande - SP, na

óvel, virem ou dele conh
do Cumprimento de

3ª Vara Cível de Praia
por CONDOMÍNIO E

signada a verida do bem
ances serão captados p

rá início no dia 21/11/
uperior ou igual ao da a

para captação de lan
ia); sendo vendido o b

ES DE VENDA: O Im
matrícula atualizada do

A: A praça será condu
lamente habilitada pel

entes sobre o bem, t
ser sub-rogados no

que respeitada o con
ará a ônus do arrem

idos. DOS PAGAMEN
da comissão de 5%

terramento da praça
emitidas e enviadas p

evolvida, salvo deter
ntre as partes, dev

leiloeiro/exequen
ões poderá apresen

lcial.com.br: I - ate
raliação; II - até o

vil. A proposta con
ento do valor do

ão idônea, por hip
correção monetá

er das prestações
tendas. A apresen

mpre prevalecerá
REITOS POSSES

ado no 1º and
telo Branco nº 4.

317664 m², área
alante a 1,3966

sta na referida
Escavações LT

ico, do CPC, o
os ou científico

DE HASTA PÚBL
ixado e será af

entos e cing

de - SP

196
8
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

Há, além do notório desequilíbrio entre oferta e procura, também nos últimos meses, o aumento das taxas de juros para o financiamento bancário para imóveis, o que inviabiliza a tomada do empréstimo, desincentivando desta maneira fortemente o mercado imobiliário.

As perspectivas são muito ruins para comercialização de imóveis a curto, médio e longo prazos.

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 254.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)**, neste dia 11 de Maio de 2.016.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo 9 (nove) folhas, estando todas elas conferidas e rubricadas, e a última, assinada.

Acompanham relatório Anexo, com 5 (cinco) itens, sendo 11 folhas, todas elas conferidas e rubricadas. Totalizando 20 (vinte) folhas.

11. ANEXOS

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

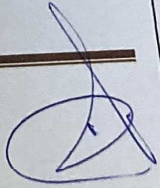
ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL.

ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO RES. LOS ANGELES.

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



IAL
ÔNICOS

e - SP

ESITÃO, bem como da
AVACÕES LTDA. O D
de Praia Grande - SP, na

óvel, virem ou dele con
do Cumprimento de
3ª Vara Cível de Praia
por CONDOMÍNIO E
signada a verida do bem
ances serão captados
rá início no dia 21/11,
uperior ou igual ao da a
para captação de lan
ia); sendo vendido o l
ES DE VENDA: O im
matrícula atualizada do
A: A praça será condu
lamente habilitada pel
entes sobre o bem, ta
ser sub-rogados no
que respeitada o con
ará a ônus do arrem
idos. DOS PAGAMEN
da comissão de 5%
ncerramento da praça
emitidas e enviadas p
evolvída, salvo deter
ntre as partes, dev
leiloeiro/exequen
ões poderá apresen
lcial.com.br: I - até
valiação; II - até o
vil. A proposta con
ento do valor do
ão idônea, por hip
correção monetá
er das prestações,
endas. A apresen
pre prevalecerá s
REITOS POSSESS
ado no 1º andar
telo Branco nº 4.2
817664 m², área
alente a 1,39665
sta na referida m
Escavações LTD
ico, do CPC, ca
los ou científica
DE HASTA PÚBLI
ixado e será afir
entos e cinqu

de - SP

139 P
9

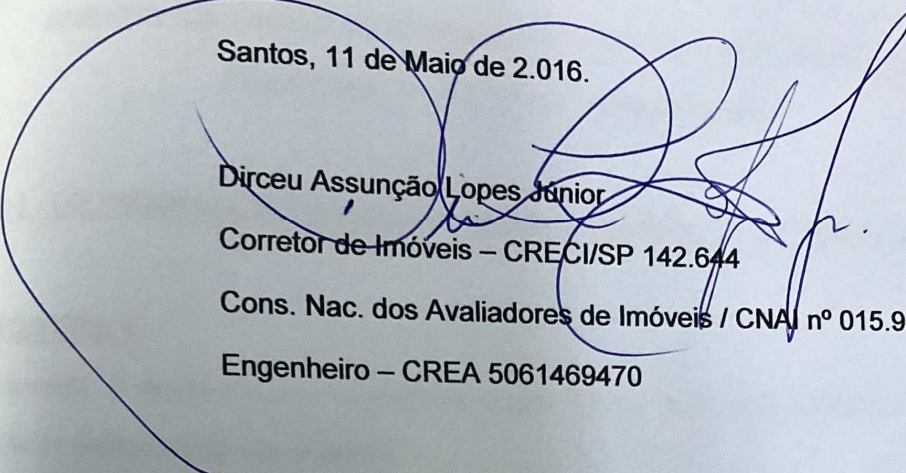
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470

Santos, 11 de Maio de 2.016.

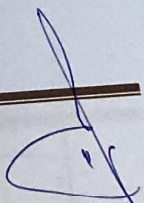

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis - CRECI/SP 142.644

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

Engenheiro - CREA 5061469470

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



1362

IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem com
AVACÕES LTDA.
de Praia Grande -

ável, virem ou del
; do Cumpriment
3ª Vara Cível de
por **CONDOMIN**
signada a verida d
ances serão capt
rá início no dia 2
uperior ou igual a
para captação c
ia); sendo vendi
ES DE VENDA:
ntrícula atualiza
A: A praça será
famente habilita
lentes sobre o b
ser sub-rogado
que respeitada
ará a ônus do
idos. **DOS PAG**
da comissão d
ncerramento da
emitidas e envi
evolvida, salvo
ntre as partes
leiloeiro/ex
ões poderá a
licial.com.br:
viação; II -
vil. A propos
ento do val
ão idônea, p
correção m
er das prest
cendas. A ap
mpre prevale
REITOS PO
ado no 1º
telo Branco
817664 m²
alente a 1,
sta na refe
Escavação
ico, do C
los ou cie
DE HAST
ixado e s
entos e

de - SP

ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO Nº 0025762-33.2009.8.26.0477

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

AMOSTRA 1

Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco 4274 – apto. SOB SIGILO – Praia Grande

Edifício: Residencial Los Angeles

Fonte: Dourados Imóveis

Código do Imóvel: AP0753 - Imóvel À VENDA

Características do Imóvel:

APARTAMENTO PADRÃO

2 Dormitórios – 1 Suíte – 1 Vaga de Garagem e demais dependências.

Área Útil: 63,24 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)

$V1 = 260.000,00 / 63,24$

$V1 = R\$ 4.111,32 / m^2$

AMOSTRA 2

Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco 4284 – apto. SOB SIGILO – Praia Grande

Edifício: Rei Salomão

Fonte: Por do Sol Imóveis

Código do Imóvel: AP0297 - Imóvel À VENDA

Características do Imóvel:

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644 -2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

198
P

IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem como da
AVACÕES LTDA. O I
de Praia Grande - SP, n

óvel, virem ou dele cor
do Cumprimento de
a 3ª Vara Cível de Pra
por CONDOMINIO

signada a vernda do be
ances serão captados
rá início no dia 21/11

uperior ou igual ao da
para captação de la
ia); sendo vendido o

ES DE VENDA: O in
natricula atualizada d

A: A praça será cond
tamente habilitada pe

lentes sobre o bem,
ser sub-rogados no

que respeitada o co
ará a ônus do arren

idos. DOS PAGAME
da comissão de 5%

ncerramento da praç
emitidas e enviadas

evolvida, salvo dete
ntre as partes, de

leiloeiro/exequ
ões poderá aprese

licial.com.br: I - a
avaliação; II - até o

vil. A proposta co
ento do valor d

ão idônea, por hi
correção monet

er das prestaçõe
cendas. A aprese

mpre prevalecerá
REITOS POSSE

ado no 1º and
telo Branco nº 4

817664 m², áre
alente a 1,3966

sta na referida
Escavações L

ico, do CPC,
los ou científico

DE HASTA PÚ
ixado e será a

entos e cin

de - SP

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

APARTAMENTO PADRÃO

2 Dormitórios - 1 Vaga de Garagem e demais dependências.

Área Útil: 83 m² (AU)

Valor ofertado: R\$ 250.000,00 (R\$)

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

$$V2 = 250.000,00 / 83$$

$$V2 = R\$ 3.012,04 / m^2$$

AMOSTRA 3

Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco 3278 - apto. SOB SIGILO - Praia Grande

Edifício: Residencial Bragança

Fonte: Por do Sol Imóveis

Código do Imóvel: AP0645 - Imóvel À VENDA

Características do Imóvel:

APARTAMENTO PADRÃO

2 Dormitórios - 1 Vaga de Garagem e demais dependências.

Área Útil: 55 m² (AU)

Valor ofertado: R\$ 175.000,00 (R\$)

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

$$V3 = 175.000,00 / 55$$

$$V3 = R\$ 3.181,81 / m^2$$

AMOSTRA 4

Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco 4304 - apto. SOB SIGILO - Praia Grande

Edifício: Rei Davi

Fonte: Veraneio Imóveis

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

199
P

2

AL
ONICOS

e - SP

EITÃO, bem como
AVACÕES LTDA.
de Praia Grande - S

óvel, virem ou dele
do Cumprimento
3ª Vara Cível de
por CONDOMINIO
signada a venda do
ances serão captad
rá início no dia 21.
uperior ou igual ao
para captação de
ia); sendo vendid
ES DE VENDA: C
ntrícula atualizad
A: A praça será co
famente habilitad
lentes sobre o be
ser sub-rogados
que respeitada o
ará a ônus do a
idos. DOS PAGA
da comissão de
ncerramento da p
emitidas e enviad
evolvida, salvo o
ntre as partes,
leiloeiro/exec
ões poderá apr
licial.com.br: I
valiação; II - a
vil. A proposta
ento do valor
ão idônea, por
correção mo
er das presta
cendas. A apr
mpre prevalece
REITOS POS
rado no 1º
telo Branco m
817664 m²,
alente a 1,3
sta na referi
Escavações
ico, do CP
los ou cien
DE HASTA
ixado e ser
entos e c

de - SP

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

Código do Imóvel: AP1826 - Imóvel À VENDA

Características do Imóvel:

APARTAMENTO PADRÃO

2 Dormitórios – 1 Vaga de Garagem e demais dependências.

Área Útil: 72 m² (AU)

Valor ofertado: R\$ 220.000,00 (R\$)

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

$V4 = 220.000,00 / 72$

$V4 = R\$ 3.055,55 / m^2$

AMOSTRA 5

Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco 4506 – apto. SOB SIGILO – Praia Grande

Edifício: HB

Fonte: Imóveis Sol

Código do Imóvel: AP1545 - Imóvel À VENDA

Características do Imóvel:

APARTAMENTO PADRÃO

2 Dormitórios – 1 Vaga de Garagem e demais dependências.

Área Útil: 104,44 m² (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)

$V5 = 320.000,00 / 104,44$

$V5 = R\$ 3.063,96 / m^2$

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem como d
AVACÕES LTDA. O
de Praia Grande - SP,

óvel, virem ou dele co
do Cumprimento d
3ª Vara Cível de Pr
por **CONDOMÍNIO**
signada a vernda do b
ances serão captado
rá início no dia 21/1
uperior ou igual ao d
para captação de l
ia); sendo vendido
ES DE VENDA: O
ntrícula atualizada
A: A praça será con
tamente habilitada p
lentes sobre o bem
ser sub-rogados r
que respeitada o
ará a ônus do arr
idos. **DOS PAGAM**
da comissão de 5
ncerramento da pr
emitidas e enviada
evoluída, salvo de
ntre as partes, o
leiloeiro/exequ
ões poderá apre
licial.com.br: I -
valiação; II - até
vil. A proposta
mento do valor
ão idônea, por
correção mon
er das prestaç
cendas. A apre
npre prevalece
REITOS POSS
tado no 1º ar
telo Branco nº
817664 m², á
alante a 1,39
sta na referid
Escavações
ico, do CPC
los ou cient
DE HASTA
ixado e será
mentos e ci

de - SP

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

131
4

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.

$$\begin{aligned} &= (4.111,32 \times 0,90) + (3.012,04 \times 0,90) + (3.181,81 \times 0,90) + (3.055,55 \times 0,90) + (3.063,96 \times 0,90) \\ &= 3.700,32 + 2.710,83 + 2.863,62 + 2.749,99 + 2.757,56 \\ &= \text{R\$ } 14.782,32 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

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

VMM = SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS / NÚMEROS DE AMOSTRAS

$$\text{VMM} = 14.782,32 / 5$$

$$\text{VMM} = \text{R\$ } 2.956,46 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO (VMA)

VMA = VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM) x ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO (A)

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

$$\text{VMA} = 2.956,46 \times 85,86085$$

$$\text{VMA} = \text{R\$ } 253.844,16$$

Arredondando:

R\$ 254.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem
AVALIAÇÕES LT
de Praia Grand

óvel, virem ou
; do Cumprim
a 3ª Vara Cív
por CONDOM
signada a ven
ances serão c
rá início no d
uperior ou igu
para captaçã
ia); sendo ve
ES DE VEND
natrícula atua
A: A praça se
damente habi
lentes sobre
ser sub-rog
que respeit
ará a ônus
ados. DOS P
da comissão
ncerramento
emitidas e e
evolvida, sa
ntre as par
leiloeiro,
ões poderá
licial.com.br
valiação; II
vil. A prop
ento do v
ão idônea
correção
er das pr
cendas. A
npre prev
REITOS I
zado no
telo Bran
817664 r
alente a
sta na re
Escava
ico, do
los ou
) DE HA
fixado e
mentos

de - S

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

162
P
5

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

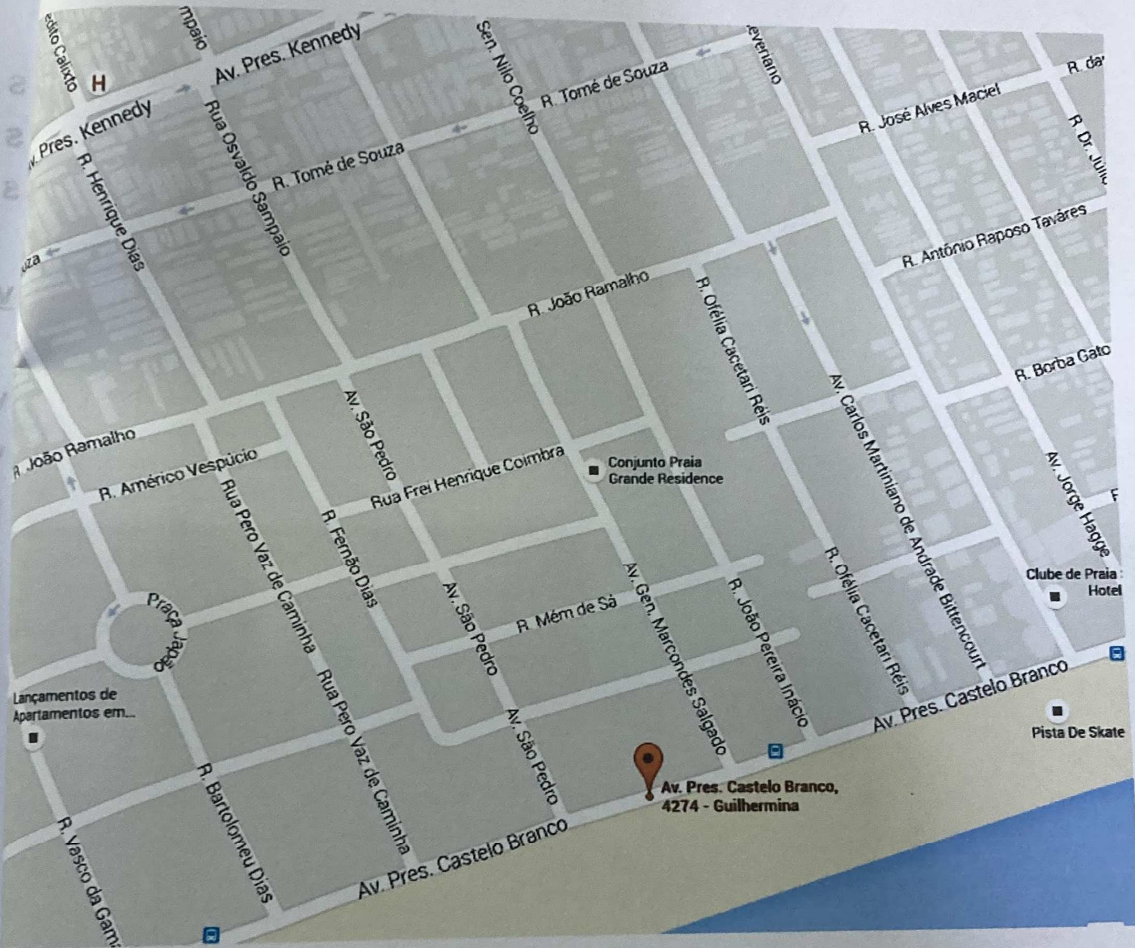


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAL
ÔNICOS

e - SP

ITÃO, bem con
AVACOES LTDA
de Praia Grande

óvel, virem ou de
do Cumprimen
a 3ª Vara Cível d
por **CONDOMINI**
signada a verida
ances serão cap
rá início no dia
uperior ou igual
para captação
ia); sendo vend
ES DE VENDA
matrícula atualiz
A: A praça será
damente habilita
lentes sobre o
ser sub-rogad
que respeitad
ará a ônus do
idos. **DOS PA**
da comissão
ncerramento d
emitidas e env
evolvída, salv
ntre as parte
leiloeiro/ex
ões poderá a
ficial.com.br:
valiação; II -
vil. A propos
ento do va
ão idônea, p
correção n
er das pres
cendas. A a
npre preval
REITOS PO
zado no 1º
telo Branco
817664 m²
alente a 1
sta na refe
Escavação
ico, do C
tos ou cie
) DE HAST
fixado e s
rentos e

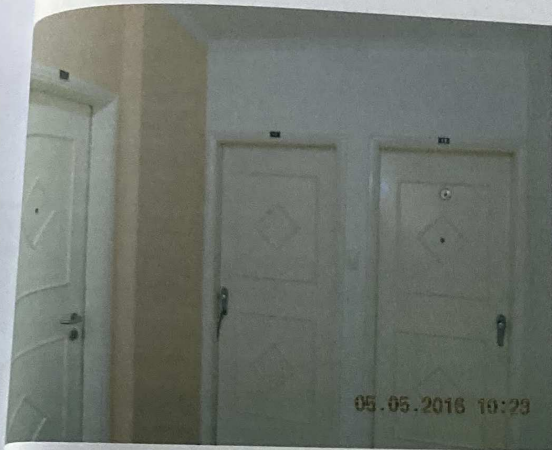
de - SP

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

103
6

ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL.



(1)



(2)



(3)



(4)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem como
AVALIAÇÕES LTDA.
de Praia Grande - S

óvel, virem ou dele
s do Cumprimento
a 3ª Vara Cível de
por CONDOMINI
signada a vinda do
ances serão capt
rá início no dia 21
superior ou igual a
para captação de
ia); sendo vendid
ES DE VENDA:
natrícula atualizac
A: A praça será c
damente habilitad
fentes sobre o be
ser sub-rogados
e que respeitada
ará a ônus do a
ados. DOS PAG
da comissão de
ncerramento da
emitidas e envia
evolvida, salvo
ntre as partes,
o leiloeiro/exe
ões poderá ap
ficial.com.br: I
avaliação; II - a
vil. A proposta
cento do valo
ção idônea, po
e correção mo
er das presta
cendas. A apr
mpre prevalec
REITOS POS
zado no 1º
telo Branco
817664 m²,
valente a 1,3
sta na refer
Escavação
nico, do CP
los ou cien
DE HASTA
fixado e se
rentos e

de - SP

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

184
7

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

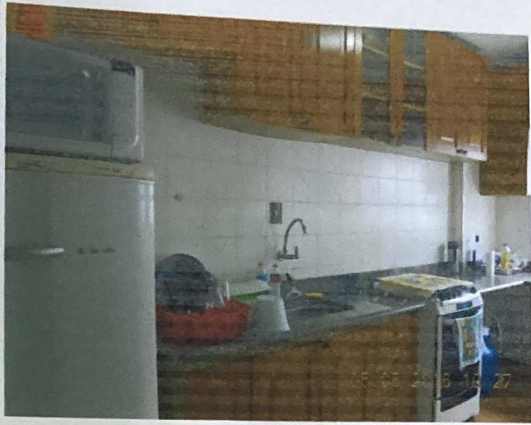
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

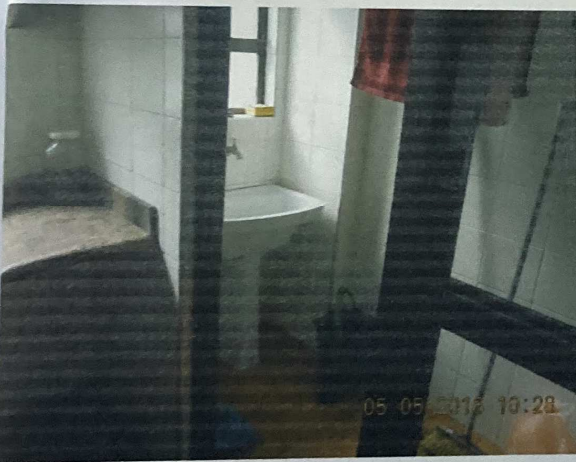
185
8



(11)



(12)



(13)



(14)

FOTOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 (ANEXO III) - Retratam o estado de conservação do interior do imóvel.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAL
ÔNICOS

e - SP

EITÃO, bem com
AVACÕES LTDA
de Praia Grande -

óvel, virem ou de
s do Cumpriment
a 3ª Vara Cível d
por CONDOMIN
signada a venda
lances serão capt
ará início no dia 2
superior ou igual a
para captação (c
ia); sendo vendi
RES DE VENDA:
matrícula atualiza
A: A praça será
damente habilita
tentes sobre o b
ser sub-rogado
que respeitada
ará a ônus do
ados. DOS PAG
da comissão d
ncerramento da
emitidas e enviã
levolvida, salvo
ntre as partes
o leiloeiro/exe
ões poderá ap
ficial.com.br: I
avaliação; II - a
vil. A propos
cento do valo
ção idônea, po
e correção m
er das presta
cendas. A apr
mpre prevalec
REITOS POS
zado no 1º
telo Branco n
817664 m²,
valente a 1,3
sta na refer
Escavações:
lico, do CP
dos ou cien
DE HASTA
fixado e ser
rentos e c

de - SP

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

FOTO IV- FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO RES. LOS ANGELES.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAU
ÔNICO

e - SP

EITÃO, be
AVALIAÇÕES
de Praia Gr

ível, virem
s do Cump
a 3ª Vara t
por COND
signada a v
lances serã
ará início n
superior ou
para capt
ia); sendo
ES DE VE

matricula a

A: A praç
damente h
dentes sob

ser sub-
e que resp
ará a ôn

ados. DO

da comi
ncerramen

emitidas
levolvida,

ntre as

o leiloe

ões pod
dicial.con

valiação,
vil. A p

cento d
ção idôn

e correç
er das

cendas.

mpre pr
REITOS

zado n
itelo Br

81766

valente

sta na

Escal

ico, c

dos ou

DE H

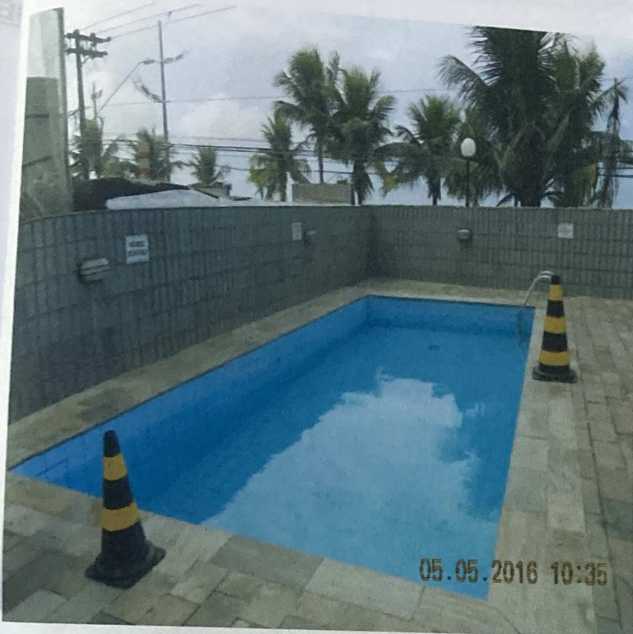
fixado

cento

de -

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470



(7)



(8)



(9)



(10)

FOTOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 (Anexo IV) – Fotos da estrutura e das condições físicas do Edifício Residencial Los Angeles.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

IAL
ÚNICOS
e - SP
EITÃO, bem
AVACÕES
de Praia Gra
óvel, virem
s do Cumpri
a 3ª Vara Cí
por CONDO
signada a ve
lanças serão
ará início no
superior ou ig
para capta
(ia); sendo
DES DE VEN
matricula at
ÇA: A praça
damente ha
dentes sobr
ser sub-ro
e que respe
ará a ônus
ados. DOS
da comiss
ncerrament
emitidas e
fevulvida,
ntre as p
o leiloeir
ões pode
dicial.com
valiação;
o vil. A pr
cento do
ção idône
e correçã
er das p
cendas.
mpre pre
REITOS
zado no
stelo Bra
817664
valente
sta na
Escav
nico, d
dos ou
DE H
fixado
zentos

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

1188
11

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

ANEXO V - FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

FOTOS 1,2,3 4, 5 e 6 (Anexo V) - Fotos de caracterização das imediações do imóvel.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

IAU
ÔNICO

le - SP

.EITÃO, ber
:AVAÇÕES
de Praia Gra

ível, virem
s do Cump
a 3ª Vara C
por CONDO
signada a v
lanças serã
erá início no
superior ou i
para captã
lia); sendo

ES DE VEI

matricula ab

ÇA: A praça

damente ha

dentess sobr

ser sub-r

e que resp

ará a ônu

ados. DOS

da comiss

ncerramen

emitidas e

fevoldida,

ntre as p

o leiloer

ões pode

dicial.com

valiação;

o vil. A pr

cento do

ção idône

e correçã

er das p

icendas.

mpre pre

REITOS

zado no

stelo Bra

817664

valente

sta na

Escav

nico, d

dos ou

DE H

fixado

zentos

ide - 9