

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

J. Gs.
PG, 23/09/15

Processo Físico: 0025396-91.2009.8.26.0477
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença – Assunto Principal de Alexandre Munhoz Pérez
Processo << Nenhuma Informação Disponível >> Juiz de Direito
Requerente: Condomínio Edifício Conjunto Paulista
Requerido: Luciano Mott

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

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

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls. 106, 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:

"APARTAMENTO SOB nº 31 do EDIFÍCIO JUNDIAÍ, integrante do CONJUNTO PAULISTA, sito à Rua Bolívia nº 269, no loteamento denominado Irapuru, Transcrição nº 3.891, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, certifica que, conforme Especificação arquivada neste cartório sob o nº 335, o apto supra, localiza-se no 2º andar ou 3º pavimento do referido prédio e possui uma área construída de 44,583m², pertencendo-lhe uma parte ideal de 24,90m², no terreno e demais coisas comuns."

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", peticionou dia 28/08/2015 e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados (dia 18/09/2015 às 10:00 horas), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial, pontualmente ao referido local, onde gentilmente os senhores:

- a) Adilson Martins Soares - RG.: 34893.587-0 SSP/SP e CPF.:221.137.918-46;
- b) Rubens Pinheiro - RG.: 4.702.852-X SSP/SP e CPF.:585.846.928-00 (Síndico do Prédio);

Acompanharam todo o procedimento de visita e vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais, tanto do interior do



imóvel, quanto das dependências do Edifício Jundiá. É preciso salientar que, o Sr. Adilson, em posse das chaves do imóvel, permitiu gentilmente que este perito adentrasse ao imóvel.

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 no dia 21 de Setembro de 2015.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, na Rua Bolívia nº 269 / apto.: 31, Bairro: Guilhermina, CEP 11701-850 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua Argentina, Rua Dr. João Sampaio e Rua Panamá.

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 de prédios residenciais, com poucos pavimentos, destinados à habitação de classe média. Este trecho tem como maior característica o tráfego tranqüilo, pois se trata de local estritamente residencial.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Bolívia, nº 269, ficando entre 2 (duas) das principais Avenidas de Praia Grande, a Avenida Presidente Castelo Branco e a Avenida Presidente Kennedy, onde predominam o tráfego intenso e o comércio popular.

5. CARACTERÍSTICAS DO JUNDIAÍ.

Edifício com 3 pavimentos. Térreo (1º Pavimento), 1º andar (2º Pavimento) e 2º Andar (3º Pavimento).

Todos os 3 pavimentos são destinados a moradia.

Há 6 apartamentos por pavimento assim perfazendo o total de 18 apartamentos residenciais no Edifício Jundiaí.

Para acesso ao edifício há apenas uma entrada, ou entrada principal, pela Rua Bolívia nº 269.

A idade do edifício é de (aproximadamente) 53 anos e, o estado de conservação é: BOM.

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

Foram observados a fachada do prédio, 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.

Reiterando, no Edifício Jundiaí, não foram encontrados indícios aparentes de falta de manutenção que influenciem na conclusão final desta perícia. Vide Relatório Fotográfico (ANEXO).

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.

Trata-se de um apartamento localizado no 2º andar do Edifício Jundiaí,
posição: FRENTE/LATERAL.

É constituído de:

- 1 Dormitório;
- 1 Banheiro Social;
- 1 Sala;
- 1 Cozinha;
- NÃO HÁ ÁREA DE SERVIÇO.

6.1 PADRÃO DE ACABAMENTO.

- a) **Pisos:** Ardósia nas áreas molhadas e Taco de Madeira nas áreas secas.
- b) **Paredes:** Massa corrida e tinta látex nas áreas secas e azulejo cerâmico até a metade da parede nas áreas molhadas.
- c) **Esquadrias:** Madeira em todas as janelas e portas.
- d) **Instalações:** Elétricas e Hidráulicas embutidas. Luminárias de padrão comercial.
- e) **Equipamentos:** Pia de aço inox com tampo de mármore branco na cozinha, louça sanitária de padrão comercial no banheiro.
 - **Padrão Construtivo:** Acabamento padrão comercial.
 - **Estado de Conservação:** O estado de conservação deste apartamento é RAZOÁVEL.

No geral, o apartamento mostra desgaste natural por falta de conservação e manutenção.

7. AVALIAÇÃO.

7.1 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:

- a) Mesmo bairro do imóvel avaliando;
- b) As mesmas características físicas do imóvel avaliando;
- c) Metragem útil (área privativa) que se assemelhe ao do imóvel avaliando;
- d) A mesma disponibilidade de vagas de garagem do imóvel avaliando (quando houver);
- e) A mesma disponibilidade de elevadores do imóvel avaliando (quando houver);
- f) 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 a metragem quadrada útil da unidade analisada (44,583 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.

8. 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. (Fotos disponíveis no Anexo II)
- A estrutura oferecida e as boas condições de manutenção e conservação em que se encontram as dependências externas e internas do Edifício Jundiáí. (Fotos disponíveis no ANEXO III).
- Levantamento de mapa de localização do Edifício Jundiáí, para localização referencial. (Disponível no ANEXO IV).
- Levantamento para caracterização das imediações referentes ao Edifício Jundiáí (Disponível no ANEXO V).

9. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de instabilidade, havendo notório desequilíbrio entre oferta e procura. Este desequilíbrio é devido à abundante oferta de imóveis mediante a baixíssima procura. As perspectivas são ruins para comercialização de imóveis a curto e médio prazos.

10. CONCLUSÃO

Fica avaliado o imóvel para esta data 21/09/2015:

R\$119.000,00 (Cento e Dezenove Mil Reais)

8

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

11. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo 8 (oito) folhas, estando todas elas conferidas e rubricadas, e esta última, assinada.

Acompanham relatório Anexo, com 5 (cinco) itens, sendo 13 folhas, todas elas conferidas e rubricadas. Totalizando 21 (vinte e uma) folhas.

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

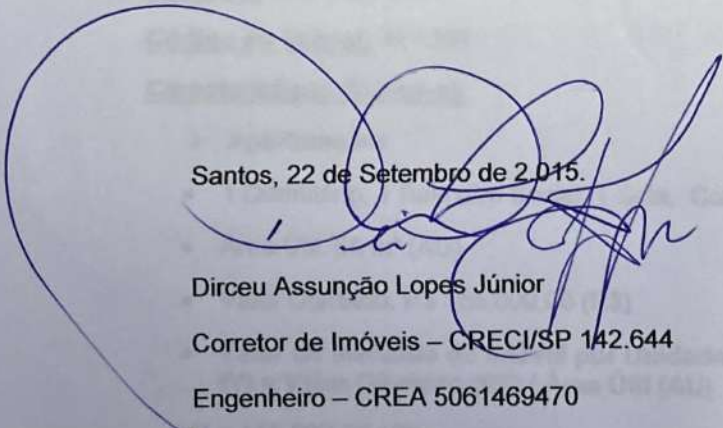
ANEXO II – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO III – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO EDIFÍCIO JUNDIAÍ.

ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO JUNDIAÍ.

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.


Santos, 22 de Setembro de 2015.


Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 142.644

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



133
1
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 Nº 0025396-91.2009.8.26.0477**

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

AMOSTRA Nº1

Localização:

Endereço: Rua Bolívia, nº 269

Cidade Vila Guilhermina – Praia Grande

Fonte: Veraneio Imóveis

Telefone: (13) 3491-5189

Código do Imóvel: AP1356

Características do Imóvel:


➤ **Apartamento**

- 1 Dormitório, 1 Banheiro Social, 1 Sala, Cozinha e Área de Serviço
- Área Útil: 60 m² (AU)
- Valor Ofertado: R\$ 155.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 155.000,00 / 60$$

$$V1 = R\$ 2.583,33 / m^2$$

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

2 

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

AMOSTRA Nº2

Localização:

Endereço: Rua Argentina nº 395

Vila Guilhermina - Praia Grande

Fonte: Nova Casa Imóveis

Telefone: (13) 3591-7770

Código do Imóvel: AP3392

Características do Imóvel:

➤ **Apartamento**

- 1 Dormitório, 1 Banheiro Social, 1 Sala, Cozinha, Área de Serviço e 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 52 m² (AU)
- Valor Ofertado: R\$ 145.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$V2 = 145.000,00 / 52$

$V2 = R\$ 2.788,46 / m^2$

AMOSTRA Nº3

Localização:

Endereço: Rua Argentina nº 395

Vila Guilhermina - Praia Grande


Fonte: Honduras Imóveis

Telefone: (13) 98821-9913

Código do Imóvel: AP0018

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



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

3

➤ **Apartamento**

- 1 Dormitório, 1 Banheiro Social, 1 Sala, Cozinha, Área de Serviço e 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 57 m² (AU)
- Valor Ofertado: R\$ 140.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 140.000,00 / 57$$

$$V3 = R\$ 2.456,14 / m^2$$

AMOSTRA Nº4

Localização:

Endereço: Rua Suriname nº 55

Vila Guilhermina – Praia Grande

Fonte: WR Imóveis

Telefone: (13) 3034-0299

Código do Imóvel: 114

Características do Imóvel:

➤ **Apartamento**

- 1 Dormitório, 1 Banheiro Social, 1 Sala, Cozinha e Área de Serviço.
- Área Útil: 45 m² (AU)
- Valor Ofertado: R\$ 120.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 120.000,00 / 45$$

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
Engenheiro - CREA 5061469470

4

V4 = R\$ 2.666,66 / m²

AMOSTRA Nº5

Localização:

Endereço: Rua Bolívia, nº 85
Vila Guilhermina – Praia Grande

Fonte: Absoluta Imóveis

Telefone: (13) 99615-8225

Código do Imóvel: AP0891

Características do Imóvel:

➤ **Apartamento**

- 1 Dormitório, 1 Banheiro Social, 1 Sala, Cozinha, Área de Serviço e 1 vaga de garagem.
- Área Útil: 48 m² (AU)
- Valor Venda: R\$ 138.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor de Venda (R\$) / Área Útil (AU)**

V5 = 138.000,00 / 48

V5 = R\$ 2.875,00 / m²

- **SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS (S) = V1 + V2 + V3 + V4 + V5 + V6**

S = 2.583,33 + 2.788,46 + 2.456,14 + 2.666,66 + 2.875,00

S = R\$ 13.369,59

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
Engenheiro - CREA 5061469470

5

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

$VMM = \text{SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS} / \text{NÚMEROS DE AMOSTRAS}$

$VMM = 13.369,59 / 5$

$VMM = \text{R\$ } 2.673,92 / \text{m}^2$

• DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO (VMA)

$VMA = \text{VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM)} \times \text{ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL AVALIANDO (A)}$

➤ $\text{ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL AVALIANDO } 44,583 \text{ m}^2$

$VMA = VMM \times A$

$VMA = 2.673,92 \times 44,583$

$VMA = \text{R\$ } 119.211,37$

Arredondando = $VMA = \text{R\$ } 119.000,00$

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

ANEXO II - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.



(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

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

7 



(5)



(6)



(7)

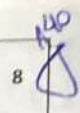


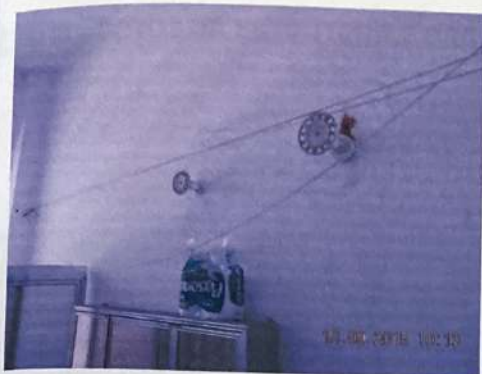
(8)

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
Engenheiro - CREA 5061469470

8 



(9)



(10)



(11)



(12)

FOTOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (Anexo II) – Retratam as condições físicas no interior do imóvel avaliando.

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
Engenheiro - CREA 5061469470

9

ANEXO III - FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO EDIFÍCIO JUNDIAÍ



(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

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

10



(5)



(6)



(7)



(8)

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

143

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

ANEXO IV - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERREJO ANEXO



(9)




(10)



FOTOS 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 (Anexo III) – Retratam as condições físicas do Edifício.

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

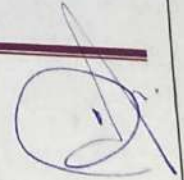
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
Engenheiro - CREA 5061469470

12 

ANEXO IV - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO JUNDIAÍ.



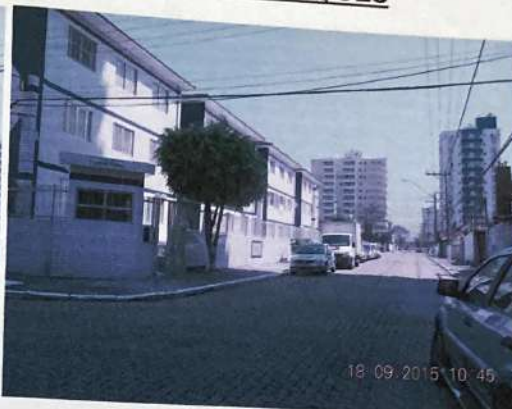
Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



ANEXO V - FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES



(1)



(2)



(3)



(4)

FOTOS 1, 2, 3 e 4 (Anexo V) – Retratam vizinhança essencialmente residencial, tráfego tranqüilo de veículos em local dotado dos recursos básicos e melhoramentos urbanos como pavimentação, guia, sarjetas, iluminação pública, redes de distribuição de energia elétrica, transporte público, água potável entre outros.

