

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

Processo Digital Nº: 1006374-54.2014.8.26.0477/01

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício

Exeqüente: Condomínio Edifício Residencial Anabela

Executado: Otávio Dário dos Santos e outro

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, 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. 214, 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. 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRICULA	FICHA	Em 21 de maio de 1997.	
80.906	01		
IMÓVEL: Apartamento número 33, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, do EDIFÍCIO ANABELA , situado na RUA UM , no BALNEÁRIO ALVORADA , nesta cidade, tendo a área útil de 54,10 m ² , área comum de 7,75 m ² , num total de 61,85 m ² , pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 7,04% de um todo.			
CONTRIBUINTE: 2 04 01 002 003 0033-5			

Matrícula do Imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 80.906.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.04.01.002.003.0033-5.

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 dia 05/03/2020 às 11:00 horas (onze horas da manhã).

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente o Sr. Otávio Dário dos Santos (proprietário do imóvel), permitiu que este perito subisse ao imóvel e executasse a visita de vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais no interior do imóvel avaliando.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP): Apartamento 33; Rua Martins Fontes, nº 59 – Edifício Anabela / Bairro: Tupi - Praia Grande (SP) - CEP 11704-000 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Av. Pres. Castelo Branco, Rua Dr. Ernesto Vergara e Rua Ângela Massei.

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;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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

O local apresenta características: residenciais.

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

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – UNIDADE RESIDENCIAL****Nº 33**

- Tipo: **Apartamento Padrão**;
- Posição no condomínio: lateral/fundos;
- Acesso principal ao imóvel (único): escadaria;
- Uso predominante da região: Zona Urbana;
- Zoneamento: Zona Predominantemente Residencial – ZPR-2;
- Endereço: Rua Martins Fontes, nº 59 – Edifício Anabela / Bairro: Tupi - Praia Grande (SP) - CEP 11704-000;
- Loteamento: Balneário Alvorada;
- Endereço da entrada/saída (pessoas): Rua Martins Fontes, nº 59;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Endereço da entrada/saída (carros de passeio): não há garagem;
 - Área Útil: 54,10 m²;
 - Área Comum: 7,75 m²;
 - Área Total: 61,85 m²;
 - Fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a: 7,04 %;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
- 1 Dormitório;
 - 1 Banheiro social;
 - 1 Sala;
 - 1 Cozinha;
 - Garagem: não há;
 - Classificação do Estado de Conservação conforme Critério Heideck: “Regular”;

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) Piso (Sala, cozinha, hall de distribuição e banheiro):** Cerâmico, padrão comercial, revestindo os cômodos mencionados. Desgaste natural devido ao tempo;
- b) Piso (Dormitório):** Piso em taquinho de madeira, revestindo o cômodo mencionado. Muito desgastado, necessitando reparos;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- c) Paredes (Sala e dormitório):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Notasse umidade, infiltração, estufamento, descascamento, manchas e etc. Necessita reparo com mão de obra qualificada;
- d) Paredes (banheiro e cozinha):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, antigo, até o teto. Há desgaste natural do tempo, peças faltantes, outras avariadas. Necessitam substituição e/ou reparos;
- e) Teto (todos os cômodos):** Laje com acabamento em massa corrida e tinta látex em todos os cômodos. Notasse umidade, infiltração, estufamento, descascamento, manchas, mofo/bolor e etc. Necessitam reparos com mão de obra qualificada;
- f) Janelas e Esquadrias:** Alumínio escovado, em todo o imóvel. Notasse desgaste natural do tempo;
- g) Portas e Batentes:** Porta de entrada em madeira pintada de branco. Demais portas, em madeira, revestidas em fórmica. Notasse desgaste acentuado e avarias. Necessita reparos e/ou possível substituição;
- h) Instalações Elétricas:** Embutidas.
- i) Instalações Hidráulicas:** Embutidas.
- j) Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como: pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, pia de banheiros e pia da cozinha; Padrão comercial, simples. Notasse desgaste acentuado e avarias. Necessita revisão minuciosa.

5.3- CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Condomínio com Torre Única;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Térreo (1º Pavimento): Entrada principal, 3 unidades residenciais e escadaria;
- 1º Andar (2º Pavimento) ao 3º Andar (4º Pavimento): andares tipo com 4 apartamentos por andar;

Outras características:

- Elevadores: não há;
- Itens de segurança: Interfone, zelador;
- Itens de lazer: não há.

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

comparativos de outros bairros, mas que obedeçam as mesmas características urbanas que está inserido o 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 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 (**54,10 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 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.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 05 de Março e 07 de abril 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% (0,95)**, como **fator de comercialização**.

Utilizaremos o **fator garagem** equivalente a **2% (0,98)**, para homogeneização das amostras, caso os elementos de comparação tenham vagas de garagem disponíveis, em qualquer número, em relação ao imóvel avaliando. Sendo que, não há vagas de garagens para carros disponíveis no condomínio, privativas ou coletivas;

Utilizaremos o **fator depreciação física (Critério de Heideck)**, onde após a visita de vistoria do imóvel avaliando, constatou-se que o imóvel avaliando, mediante as condições apresentadas, teve classificação “regular”, com isso será utilizado fator de 18,10% (0,819) para a homogeneização das amostras.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

SETOR IMOBILIÁRIO SAI DO FUNDO DO POÇO E DEVE IMPULSIONAR ECONOMIA EM 2020

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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/>)

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 movimentação no

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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 alcunha 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.

Em decorrência da pandemia mundial ocorrida em função do Coronavírus, os prognósticos e perspectivas do mercado imobiliário que foram divulgados no início deste ano devem ser prejudicados. Até o presente momento há muita turbulência nos mercados financeiros, gerando compasso de espera global, podendo gerar desaquecimento das principais economias do mundo e, com isso, gerar um efeito cascata chegando ao nosso setor imobiliário, prejudicando um cenário que até o início da quarentena, era de tímido aquecimento.

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 103.104,77 (CENTO E TRÊS MIL, CENTO E QUATRO REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)**, neste dia 9 de Abril de 2.020.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 13 (treze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 7 (sete) anexos, com 24 (vinte e quatro) páginas, sendo

todas conferidas, totalizando 37 (trinta e sete) páginas.

11. ANEXOS

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

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 33.

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

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

ANEXO VI – MÉTODO DE HEIDECK .

ANEXO VII – ESPELHO DE IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO / CERTIDÃO POSITIVA PARA DÉBITOS IMOBILIÁRIOS.

Santos, 9 de Abril de 2.020.

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 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 1006374-54.2014.8.26.0477 / 01**


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

A. Relação dos Elementos de Comparação / Amostras:

1.

	Fonte:	Fassimóveis		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	579	Cond.: R\$ 250,00	IPTU: R\$186,00
	Endereço:	Rua Martins Fontes nº 51/59 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Anabela (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	0 (zero) Vaga de Garagem
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-54m2-venda-RS120000-id-2468811881/			

2.


	Fonte:	Imobiliária Mafran		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap1784	Cond.: R\$253,00	IPTU: R\$170,00
	Endereço:	Avenida Osasco nº 605 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Monarca (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
Link:				

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

3.

	Fonte:	Vida Nova Consultoria Imobiliária		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap3077	Cond.: N/I	IPTU: N/I
	Endereço:	Avenida Caetés, nº 135 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Dois Irmãos (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS140000-id-2479153009/		

4.

	Fonte:	Vida Nova Consultoria Imobiliária		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap2384	Cond.: N/I	IPTU: N/I
	Endereço:	Av. Caetés nº 80 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Santo Expedito (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS145000-id-2479154807/		

5.

	Fonte:	Dourados Imóveis		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap1925	Cond.: R\$264,00	IPTU: R\$100,00
	Endereço:	Rua Tapajós nº 215 – Tupi (acesso por escadaria)		
	Edifício/Condomínio:	Azaléia (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	0 (zero) Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-56m2-venda-RS150000-id-1787195481/		

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR


Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968


6.

	Fonte:	P&P Neg. Imobiliários		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	778	Cond.: R\$ 367,00	IPTU: R\$130,00
	Endereço:	Rua Guarani nº 314 – Tupi (acesso principal por escadaria)		
	Edifício/Condomínio:	Cannes (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-52m2-venda-RS140000-id-2471801365/		

7.

	Fonte:	Nova Casarão Imóveis		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap17588	Cond.: R\$320,00	IPTU: R\$144,00
	Endereço:	Rua Guarani nº 344 – Tupi (acesso principal por escadaria)		
	Edifício/Condomínio:	Mônaco (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS138000-id-2431404906/		

8.

	Fonte:	Dez Consultoria Imobiliária de Praia Grande		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap1738	Cond.: R\$310,00	IPTU: R\$170,00
	Endereço:	Rua Caiapoós nº 818 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Aurora (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	0 Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-61m2-venda-RS139990-id-2477275582/		

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR


Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968


9.

	Fonte:	SIVM Imóveis		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	1333	Cond.: R\$295,00	IPTU: R\$98,00
	Endereço:	Rua Guaranis nº 314 – Tupi (acesso principal por escadaria)		
	Edifício/Condomínio:	Cannes (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-58m2-venda-RS150000-id-2472060790/			

10.

	Fonte:	Plaza Imóveis		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap12481	Cond.: N/I	IPTU: N/I
	Endereço:	Rua Xavantes nº 44 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Imigrantes (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-59m2-venda-RS150000-id-2455193309/			

11.

	Fonte:	Nova Tupy Emp. Imobiliários		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	1832	Cond.: N/I	IPTU: N/I
	Endereço:	Rua Paumaris nº 26 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Edmea (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	0 (zero) Vaga de Garagem
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-60m2-venda-RS125000-id-2436627374/			

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

12.

	Fonte:	Maralto Imóveis		
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA		
	Código:	Ap4658	Cond.: R\$378,00	IPTU: R\$104,00
	Endereço:	Rua Caiapós nº 767 - Tupi		
	Edifício/Condomínio:	Caiapós (acesso principal por escadaria)		
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão		
	Divisão:	1 Dormitório	1 Banheiro	1 Vaga de Garagem
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-54m2-venda-RS145000-id-2460246673/		

B. 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:

E	REPAROS SIMPLES	R ----- Regular	18,10%
	<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. 		

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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: “E”**
- **Condições Físicas do Imóvel analisando: “REPAROS SIMPLES”**
- **Classificação: “R - REGULAR”**
- **Coeficiente de Depreciação (%E): 18,10%**

$$\diamond \text{ Fator Depreciação Física} = 1 - [(\%E) / 100]$$

$$\text{Fator Depreciação Física} = 1 - [(18,10) / 100]$$

$$\text{Fator de Depreciação Física} = 0,819$$

Parâmetros Utilizados:

Nº AMOSTRAS :	12
Fator de Comercialização :	0,95
Fator de Depreciação / Heidecke :	0,8190
Fator Garagem:	0,98
Intervalo de Confiança (%) :	80
Nível de Confiança (%) :	20

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR					
	(R\$)	(m²)	(R\$ / m²)	Fator Garagem	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	(Xi- \bar{X})²
1	R\$ 120.000,00	54,00	2222,22	1,00	0,95	0,819000	1729,00	31264,69
2	R\$ 145.000,00	60,00	2416,67	0,98	0,95	0,819000	1842,68	3986,22
3	R\$ 140.000,00	60,00	2333,33	0,98	0,95	0,819000	1779,14	16047,12
4	R\$ 145.000,00	60,00	2416,67	0,98	0,95	0,819000	1842,68	3986,22
5	R\$ 150.000,00	56,00	2678,57	1,00	0,95	0,819000	2084,06	31771,01
6	R\$ 140.000,00	52,00	2692,31	0,98	0,95	0,819000	2052,86	21619,81
7	R\$ 138.000,00	50,00	2760,00	0,98	0,95	0,819000	2104,47	39462,38
8	R\$ 139.900,00	61,00	2293,44	1,00	0,95	0,819000	1784,41	14739,23
9	R\$ 150.000,00	58,00	2586,21	0,98	0,95	0,819000	1971,95	4373,98
10	R\$ 145.000,00	55,00	2636,36	0,98	0,95	0,819000	2010,20	10895,19
11	R\$ 125.000,00	60,00	2083,33	1,00	0,95	0,819000	1620,94	81157,04
12	R\$ 145.000,00	54,00	2685,19	0,98	0,95	0,819000	2047,42	20052,24
MÉDIA (\bar{X})							1905,82	23279,59
Desvio Padrão (S)								152,58
Coefficiente de Variância								0,08
CV%								8,01%
Nº amostras coletadas								12
Grau de Liberdade (Nº dados - 1)								11
Intervalo de confiança (80%)								0,80
Nível de confiança - Erro (20%)								0,20
Distribuição "t" de Student								1,36
					t*S / Raiz (n-1)		62,72	Valores (R\$)
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$			Limite Superior		1968,54	109.891,36		
* Área Imóvel Avaliando (m²): 54,1000			Média		1905,82	103.104,77		
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$			Limite Inferior		1843,10	96.318,18		

Portanto, o valor médio de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é: **R\$ 103.104,77 (CENTO E TRÊS MIL, CENTO E QUATRO REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS).**

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

C. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DO GRAU DE PRECISÃO DO MÉTODO ADOTADO (TRATAMENTO POR FATORES)

NBR 14653-2

9.2.2 - Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores, conforme a Tabela 3.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
Total de Pontos Somados					10

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de Tratamento por Fatores

GRAUS	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	OK
Ítems Obrigatórios	Ítems 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Ítems 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	OK

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III
------------------------------	------------

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 09/04/2020 às 11:56, sob o número WPG/E20700584242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006374-54.2014.8.26.0477 e código 502A7AC.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

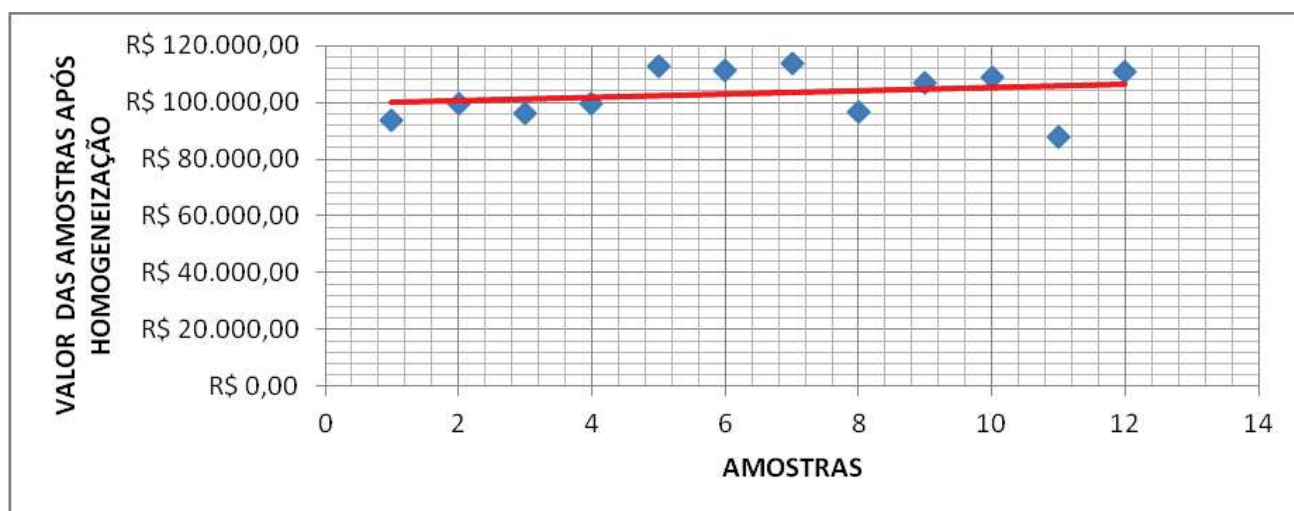
Descrição	Grau			Pontuação
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %	3

$$\text{AMPLITUDE (\%)} = \frac{\text{Limite Superior} - \text{Limite Inferior}}{\text{Valor Central}} \times 100$$

$$\text{AMPLITUDE (\%)} = 13,16 \%$$

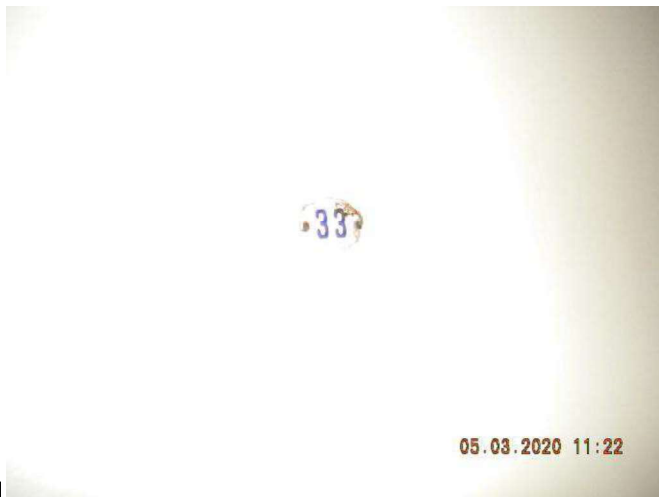
GRAU DE PRECISÃO III

3. Gráfico de Dispersão das Amostras Homogeneizadas

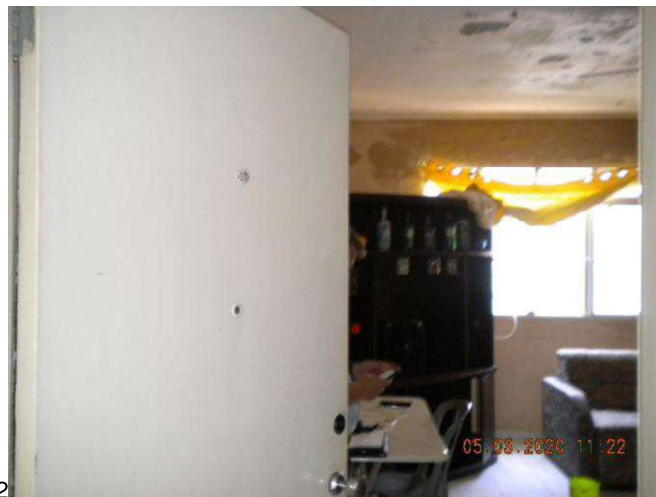


DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
 Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI – 015.968

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 33.



1



2



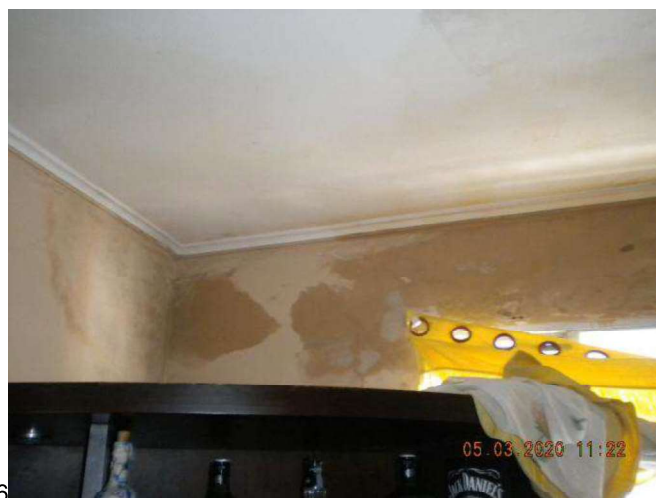
3



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

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



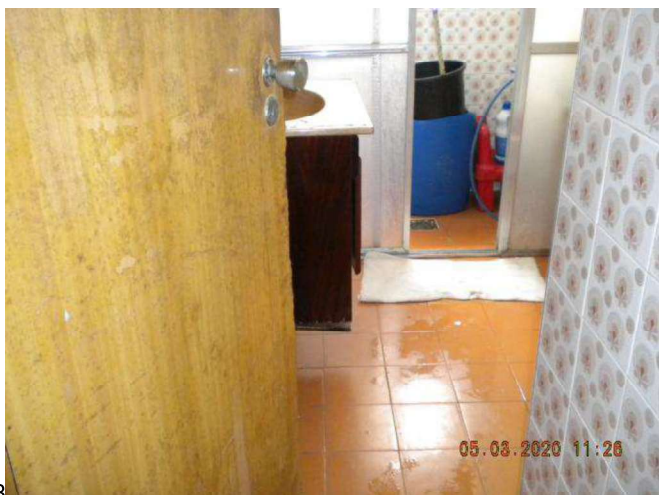
20



21



22



23



24

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



25



26



27



28



29



30

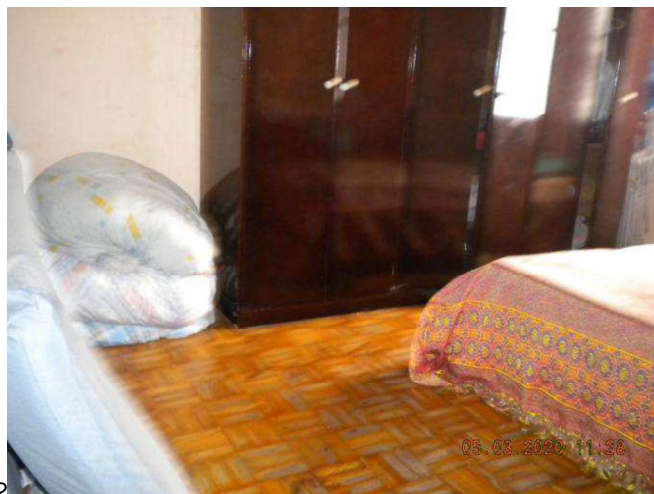
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

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



40



41



42

FOTOS 1 À 42 (ANEXO III) – Retratam as dependências 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

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

FOTOS 1 à 6 (ANEXO IV) – Retratam as dependências e estrutura do condomínio.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2020 às 11:56, sob o número WPG/E20700584242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006374-54.2014.8.26.0477 e código 502A7AC.

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

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



FOTOS 1 à 2 (ANEXO V) – Retratam a vizinhança.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO VI – 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, 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 	I ----- Intermediário	8,09%

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

	<p><i>instrumentos especiais.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 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. 	D ----- Deficiente	33,20%
G	<p>REPAROS IMPORTANTES</p>	M ----- Mau	52,60%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR


Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	<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. 		
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 de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. 	MM ----- Muito mau	75,20%
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%

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

ANEXO VII – ESPELHO DE IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO / CERTIDÃO POSITIVA PARA DÉBITOS IMOBILIÁRIOS.

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Município da Estância Balneária de Praia Grande		Notificação Recibo		Lançamento 2.04.01.002.003.0033-5	
	Ano Base 2020	Exercício 2020	Nr.do Carnê 1092526	Emissão 01		
Local do Imóvel BAL ALVORADA ED ANABELA AP 33			Inscrição Atual 180.181.006		Aliquota 1,56	
Logradouro RUA MARTINS FONTES					Nr.Oficial 59	
Contribuinte			Área do Terreno 88,38		Testada 0,80	
Possuidor			Área Construída 60,59		Valor Imposto 1.963,29	
Pagável somente nos bancos conveniados: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander, Bradesco e Bancoob						
ATENDIMENTO AO PÚBLICO NA SECRETARIA DE FINANÇAS LIMITADO A 400 SENHAS DIÁRIAS			Vlr. Venal Terreno 70.599,18		TSU - A 343,20	
VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS			Vlr. Venal Constr. 55.252,78		TSU - B 0,00	
			Vlr. Venal Total 125.851,96		TSU - C 0,00	
OBSERVAÇÕES					CIP 0,00	
- Não Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.					Total (Imp.+Taxas) 2.306,49	

1

Foto 1 (ANEXO VII) – Espelho do IPTU do imóvel avaliando.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE**Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS**
N.º: 7781 / 2020

A Secretaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei:

CERTIFICAMOS, CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob n°. 204010020030033, lançado em nome de OTAVIO DARIO DOS SANTOS . Foram constatados débitos de tributos Imobiliários referente ao(s) exercício(s): 2017 2012 2014 2015 2013 2016 2018 2019.

Ressalta-se, ainda, que a presente certidão é válida por 90 (Noventa) dias após sua emissão

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2020, ou possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.

Praia Grande 08/04/2020 às 12:05:21

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.praiagrande.sp.gov.br>.

Número de controle : 46fd9f353031ef232a501e60219e125a

Avenida Presidente Kennedy, Nº 0.000, Terreo - Vila Mirim, Praia Grande - SP
www.praiagrande.sp.gov.br

Foto 2 – Certidão positiva de débitos imobiliários

Fotos 1 e 2 (ANEXO VII) – Documentos extraídos do site da Prefeitura Municipal 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

Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>) / Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

103.104,77

Data inicial

Abril



2020



Atualizar para

Setembro



2021



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 114.555,21



O valor R\$ 103.104,77 de 4/2020 atualizado até 9/2021 é R\$ 114.555,21.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59 (Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





AASP
(<https://www.aasp.org.br>)

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

LOJA AASP

IMPRIMA SEUS BOLETOS

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.
(<https://www.aasp.org.br>) (<https://www.aasp.org.br>) (<https://www.aasp.org.br>)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE
([HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI](https://www.aasp.org.br/voceaqui))

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >



Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?



Suporte profissional (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)	Educacional (https://www.aasp.org.br/educacional/)	Eventos/Webinars (https://www.aasp.org.br/eventos/)	Institucional (https://www.aasp.org.br/institucional/)	Relacionamento (https://www.aasp.org.br/relacionamento/)	Baixe o app (https://www.aasp.org.br/relacionamento/)
	Portal Educacional (https://cursosonline.aasp.org.br/)	Lançamento da Revista do Advogado 151: Direito Privado contemporâneo. Estudos dedicados a Zeno Veloso (https://us02web.zoom.us/webinar/register/5016322360146/WN_09Jgkdw1Ca77PZ1miviA)	Sobre a AASP (https://www.aasp.org.br/institucional/sobre-a-aasp/)	Fale Conosco (https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)	
AASP Gerenciador (https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)	AASP Flix (https://aaspflix.aasp.org.br/)	Privado contemporâneo. Estudos dedicados a Zeno Veloso (https://us02web.zoom.us/webinar/register/5016322360146/WN_09Jgkdw1Ca77PZ1miviA)	Diretoria e Conselho Diretor (https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)	Ouvidoria (https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvidoria/)	
Legal co-working AASP (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/legal-co-working-aasp/)	Conteúdo gravado (https://cursosonline.aasp.org.br/suporte-profissional/legal-co-working-aasp/)	Webinar Pandemia e o retorno presencial (https://www.aasp.org.br/eventos/webinar-pandemia-e-o-retorno-presencial/)	De Olho no Fórum (https://www.aasp.org.br/institucional/de-olho-no-forum/)	FAQ (https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)	
Intimações (https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)	Educação a distância (https://ead.aasp.org.br/)	Escalonado ao trabalho presencial (https://us02web.zoom.us/webinar/register/5016322360146/WN_09Jgkdw1Ca77PZ1miviA)	Em Pauta (https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)	Regulamentos (https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)	
Jurisprudência AASP (https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia-aasp/)	MeuCurso – AASP (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	XXXV Congresso Brasileiro de Direito Administrativo IBDA – AASP: Direito Administrativo e Inovação: crise e soluções (https://www.aasp.org.br/evento/xxxv-congresso-brasileiro-de-direito-administrativo-ibda-aasp/)	Notícias (https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)		
Publicações (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)	MeuCurso – AASP (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	Curso Sentença arbitral e ação anulatória (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/sentenca-arbitral-e-acao-anulatoria-internet/)			
Webmail (http://webmail.aasp.org.br/)	MeuCurso – AASP (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	Curso Técnicas de arbitragem: aspectos práticos (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/tecnicas-de-arbitragem-aspectos-praticos/)			
Veja todos (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)					

Posso te ajudar?



© AASP [Política de Privacidade \(https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/\)](https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/)

[Mapa do Site \(https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/\)](https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/)

Posso te ajudar?

