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

Processo Digital Nº: **0014820-58.2017.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Espécies de Contratos**
Exeqüente: **J C dos Santos Construtora Ltda**
Executado: **Anderson Leriano Alleman**

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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

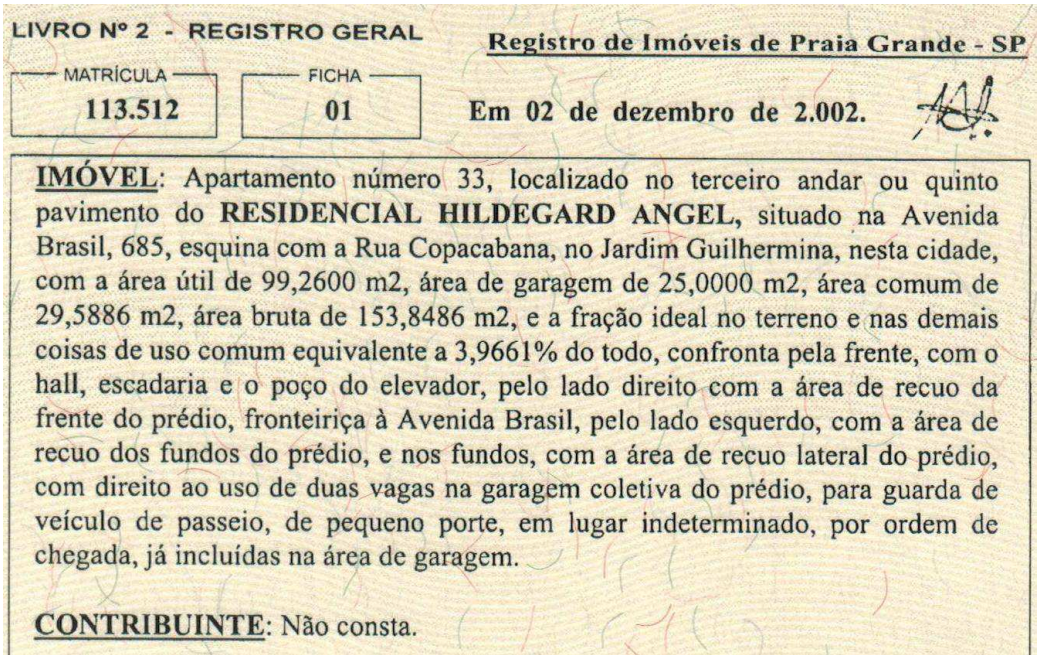
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls. 87, houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

2. OBJETIVO.

Este trabalho pericial tem por finalidade e determinação do valor de mercado atual para venda/compra do seguinte imóvel:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA 113.512 | FICHA 01 | Em 02 de dezembro de 2.002.

IMÓVEL: Apartamento número 33, localizado no terceiro andar ou quinto pavimento do **RESIDENCIAL HILDEGARD ANGEL,** situado na Avenida Brasil, 685, esquina com a Rua Copacabana, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 99,2600 m2, área de garagem de 25,0000 m2, área comum de 29,5886 m2, área bruta de 153,8486 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 3,9661% do todo, confronta pela frente, com o hall, escadaria e o poço do elevador, pelo lado direito com a área de recuo da frente do prédio, fronteiriça à Avenida Brasil, pelo lado esquerdo, com a área de recuo dos fundos do prédio, e nos fundos, com a área de recuo lateral do prédio, com direito ao uso de duas vagas na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, em lugar indeterminado, por ordem de chegada, já incluídas na área de garagem.

CONTRIBUINTE: Não consta.

Matrícula do Imóvel conforme Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 113.512.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: não consta.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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 03/10/2019 às 12:00 horas (meio dia).

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente o Sr. proprietário do imóvel, baixo caracterizado, em posse das chaves 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 e nas dependências do condomínio.

- Sr. Anderson Leriano Alleman – Doc. de Identidade (RG) nº 11.900.619-4 SSP/SP;

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP), APARTAMENTO Nº 33 – Avenida Brasil, nº 685 – Residencial Hildegard Angel / Bairro: Guilhermina - Praia Grande (SP) - CEP 11701-635 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua Copacabana, Rua Pedro Florindo e Rua Leblon.

4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERISTICAS URBANAS.

Trata-se de local dotado de todos os serviços públicos usuais, tais como:

a) Vias urbanas pavimentadas;

b) Passeio;

c) Guias e sarjetas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

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 residenciais.

Neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica: tranquilo, para esta época do ano.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

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

- Tipo: **Apartamento Padrão**;
- Posição referente ao logradouro: Frente;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Avenida Brasil, nº 685 – Residencial Hildegard Angel / Bairro: Guilhermina - Praia Grande (SP) - CEP 11701-635;
- Endereço da entrada/saída (pessoas): Avenida Brasil, nº 685 e Rua Copacabana ao lado do Nº 255;
- Endereço da entrada/saída (carros de passeio): Avenida Brasil, nº 685 e Rua Copacabana ao lado do Nº 255;

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

- Área Útil: 99,2600 m²;
- Área de garagem: 25,0000 m²;
- Área Comum: 29,5886 m²;
- Área Bruta: 153,8486 m²;
- Fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente à: 3,9661 %;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
  - 3 Dormitórios sendo 1 suíte (sem sacada); 1 Dormitório comum com sacada o outro comum sem sacada;
  - 1 Banheiro Social;
  - 1 Sala comportando 2 ambientes com 2 pequenas sacadas (lados opostos);
  - 1 Cozinha com espaço para copa;
  - 1 Área de serviço;
- Garagem: Direito de uso de 2 vagas de garagem, em sistema de uso coletivo, em local indeterminado, por ordem de chegada, para guarda veículo de passeio de pequeno porte, garantidas por matrícula.
- Classificação do Estado de Conservação conforme Critério Heideck: “Bom”;

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) **Pisos (todos os cômodos):** Cerâmico, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.

b) **Paredes (sala, dormitórios e hall de distribuição):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação.

c) **Paredes (banheiros, cozinha, área de serviço):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. Bom estado de uso e conservação.

d) **Teto (todos os cômodos):** Laje com acabamento em massa corrida e tinta látex em todos os cômodos, exceto, nos banheiros e área de serviço onde o teto é em forro de gesso. Bom estado de uso e conservação.

e) **Janelas e Esquadrias:** Alumínio anodizado fumê, em todo o imóvel. Bom estado de uso e conservação.

f) **Portas e Batentes:** Em madeira, pintada, em todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.

g) **Instalações Elétricas:** Embutidas.

h) **Instalações Hidráulicas:** Embutidas.

i) **Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como**:** pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, pia de banheiros e pia da cozinha; em bom estado de uso e de conservação.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

5.3- CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Subsolo (1º Pavimento): Garagem;
- Térreo (2º Pavimento): Entrada principal, piscina, garagem;
- Mezanino (3º Pavimento): Salão de festas, brinquedoteca e zeladoria.
- 1º Andar (4º Pavimento) ao 9º Andar (12º Pavimento): andares tipo com 3 apartamentos por andar;
- 10º Andar / Cobertura (13º Pavimento): cobertura única;

Outras características:

- Elevadores: 2 elevadores (1 social e 1 serviço);
- Itens de segurança: Portaria interna, interfone, circuito de monitoramento com circuito interno de tv, cerca elétrica, alarme de roubo, alarme de incêndio, portão eletrônico, zelador, porteiro e identificação de visitantes;
- Itens de lazer: Salão de festas, brinquedoteca e piscina.

O estado de conservação do condomínio é: Bom.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

6. AVALIAÇÃO.

6.1 METODOLOGIA.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº1.066/2007.

Será feita esta avaliação utilizando-se a **NORMALIZAÇÃO PELA ABNT 14653-2 (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS)**, pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, mediante levantamento e pesquisas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado.

Para obter-se o resultado desta análise, o mais fiel possível à oscilação do mercado imobiliário, serão utilizados elementos comparativos (amostras coletadas) que respeitarão os seguintes quesitos:

a) Preferencialmente utilizaremos o mesmo bairro do imóvel avaliando, caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de bairros que obedeçam as mesmas características urbanas do imóvel avaliando;

b) Serão utilizados como elementos comparativos, ou seja, imóveis usados que estejam em boas condições de uso, manutenção e habitabilidade e de acabamento semelhante ao imóvel avaliando. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel analisando.

c) No mínimo, a mesma configuração relativa aos cômodos do imóvel avaliando, disponibilidade de vagas de garagem e áreas de lazer privativas do imóvel avaliando.

Sendo assim, determinaremos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

quadrado (tendo como base de cálculo a metragem quadrada construída). 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 **(99,2600 m²),** pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

7.1- VISITA *IN LOCO.*

A vistoria "*in loco*" tem como por finalidade principal avaliar e mensurar o real estado em que os imóveis se encontram e tudo o que, direta ou indiretamente, possa interessar a presente medida judicial.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realisados entre os dias 03 à 30 de Outubro de 2019.

7.3- ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos que estes tenham sido fruto de negócios realizados nos

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

últimos 60 dias. Para elementos de comparação de imóveis ofertados à venda, utilizaremos deságio de **3%,** como fator de comercialização.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de uma ligeira estabilidade, com possível viés de crescimento, dependendo muito do desenvolvimento do cenário político do país.

Passamos o período pós-eleitoral e possse do presidente eleito, governadores, deputados (federias e estaduais) e senadores.

Hoje caminhamos para ajustes e reformas previdenciárias, fiscais, administrativa e de segurança pública. Com a aprovação da Reforma Previdenciária, o Brasil mostra ao mundo e a ele mesmo, parte da lição- de-casa feita, acenado de forma favorável às próximas etapas de ajustes, criando um clima favorável frente aos grandes investidores.

A taxa Selic em expressiva queda, abre a possibilidade de queda dos juros para o financiamento habitacional. A CEF lançou a nova linha de crédito habitacional (20/08/2019) corrigido pela inflação e somado ao IPCA. Estes esforços ainda não surtiram o efeito necessário para alavancar de maneira real do mercado imobiliário.

No âmbito externo, a crise comercial entre China e Estados Unidos, Brexit, pedido de Impeachment de Donald Trump... refletem significativamente no dia-a-dia no cenário doméstico, influenciando fortemente na oscilação da Bolsa de Valores de São Paulo e cotação dólar.

Em meio a este cenário político e econômico, doméstico e mundial, o mercado de imobiliário ainda busca um ponto de equilíbrio e sustentação diante a turbulência e momentos de ajustes.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R$ 372.747,76 (TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL, SETECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS),** neste dia 30 de Outubro de 2.019.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 11 (onze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 6 (seis) anexos, com 22 (vinte e dois) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 33 (trinta e três) 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.

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

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

ANEXO VI – MÉTODO DE HEIDECK .

Santos, 30 de Outubro de 2.019.

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 142.644

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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E822.

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

ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICICAL REFERENTES AO

PROCESSO DIGITAL Nº 0014820-58.2017.8.26.0477

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

AMOSTRA 1

Fonte: Calfat Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: 91

Endereço: Av. Brasil nº 685 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Hildegard Angel

Características do Imóvel:

- **Apartamento**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 100,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 400.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V1 = 400.000,00 / 100,00

  V1 = R$ 4.000,00 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

AMOSTRA 2

Fonte: Newcore

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: 48979

Endereço: Av. Brasil nº 685 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Hildegard Angel

Características do Imóvel:

- **Apartamento**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 100,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 390.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V2 = 390.000,00 / 100,00

  V2 = R$ 3.900,00 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

AMOSTRA 3

Fonte: Debora Cristina da Silva – CRECI/SP 160.311 F

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: deb31

Endereço: Av. Brasil nº 685 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Hildegard Angel

Características do Imóvel:

- **Apartamento**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 100,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 400.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V3 = 400.000,00 / 100,00

  V3 = R$ 4.000,00 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

AMOSTRA 4

Fonte: Plaza Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: ap6967

Endereço: Av. Brasil nº 685 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Hildegard Angel

Características do Imóvel:

- **Apartamento**
- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 100,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 400.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V4 = 400.000,00 / 100,00

  V4 = R$ 4.000,00 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

AMOSTRA 5

Fonte: Nova Casa Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: 4098

Endereço: Rua Alberto Santos Dumont nº 20 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Pegasus

Características do Imóvel:

- **Apartamento**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 100,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 400.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V5 = 400.000,00 / 100,00

  V5 = R$ 4.000,00 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

AMOSTRA 6

Fonte: RR Consultoria Imobiliária

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: ap1286

Endereço: Rua Dr. João Sampaio nº 339 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Gramado XII

Características do Imóvel:

- **Apartamento**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 110,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 450.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V6 = 450.000,00 / 110,00

  V6 = R$ 4.090,90 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

AMOSTRA 7

Fonte: Dourados Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: ap2059

Endereço: Rua Paraguai nº 138 – Guilhermina / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Renato

Características do Imóvel:

- **Apartamento**

- 3 Dormitórios – 1 Suíte – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 105,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R$ 400.000,00 (R$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R$) / Área Útil (AU)**

  V7 = 400.000,00 / 105,00

  V7 = R$ 3.809,52 / m²

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

CÁLCULOS PARA A OBTENÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Obtenção do Fator de Depreciação Física do imóvel avaliando, segundo Método de Heidecke:

C	**REGULAR** ➢ 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%

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: "C"**
- **Condições Físicas do Imóvel analisando: "REGULAR"**
- **Classificação: "BOM"**
- **Coeficiente de Depreciação (%E): 2,52%**

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

Fator Depreciação Física = 1 – [(2,52) / 100]

Fator de Depreciação Física = 0,9748

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

Parâmetros Utilizados:

- **Nº amostras: 7**
- **Fator de comercialização: 0,97**
- **Fator de depreciação / Heidecke: 0,9748**
- **Intervalo de confiança (%): 80**
- **Nível de confiança (%): 20**

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO (R$)	ÁREA DO IMÓVEL (m²)	VALOR (R$ / m²)	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	(Xi-$\overline{X}$)²
1	R$ 400.000,00	100,00	**4000,00**	0,97	0,974800	**3782,22**	**726,70**
2	R$ 390.000,00	100,00	**3900,00**	0,97	0,974800	**3687,67**	**4569,52**
3	R$ 400.000,00	100,00	**4000,00**	0,97	0,974800	**3782,22**	**726,70**
4	R$ 400.000,00	100,00	**4000,00**	0,97	0,974800	**3782,22**	**726,70**
5	R$ 400.000,00	100,00	**4000,00**	0,97	0,974800	**3782,22**	**726,70**
6	R$ 450.000,00	110,00	**4090,91**	0,97	0,974800	**3868,18**	**12750,26**
7	R$ 400.000,00	105,00	**3809,52**	0,97	0,974800	**3602,12**	**23454,46**
					MÉDIA ($\overline{X}$)	**3755,27**	**6240,15**
					Desvio Padrão (S)		**78,99**
					Coeficiente de Variância		**0,02**
					CV%		**2%**
					Nº amostras coletadas		7
					Grau de Liberdade (Nº dados - 1)		6
					Intervalo de confiança (80%)		0,80
					Nivel de confiança - Erro (20%)		0,20
					Distribuição "t" de Student		1,44

	t*S / Raiz (n-1)	46,43	**Valores (R$)**
LS = $\overline{X}$+[t * S / √ (n-1)]	**Limite Superior**	3801,70	381.965,30
*** Área Imóvel Avaliando (m²): 99,26000**	**Média**	3755,27	**372.747,76**
LI = $\overline{X}$-[t * S / √ (n-1)]	**Limite Inferior**	3708,84	363.530,22

Portanto,

O valor médio de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é: **R$ 372.747,76 (TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL, SETECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS).**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

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.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

7

8

9

10

11

12

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

13

14

15

16

17

18

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

19

20

21

22

23

24

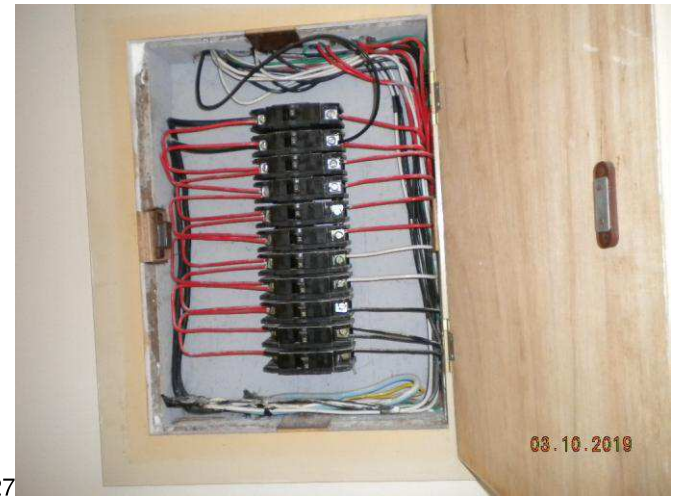
Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

25

26

27 

FOTOS 1 À 27(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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

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

1

2

3

4

5

6

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

7

8

9

10

11

12

FOTOS 1 à 12 (ANEXO IV) – 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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

1

2

3

4

5

6

FOTOS 1 à 6 (ANEXO V) – Retratam a vizinhança.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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**	**Coeficiente E%**
A	**NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.** ➢ 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	**ENTRE NOVO E REGULAR** ➢ 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	**REGULAR** ➢ 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	**ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.** ➢ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso,	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

	mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. ➢ ***Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.*** ➢ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	**REPAROS SIMPLES** ➢ 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	**ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**. ➢ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. ➢ **Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações	D --------- Deficiente	33,20%

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

	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.		
G	**REPAROS IMPORTANTES** ➢ Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. ➢ **Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M --------- Mau	52,60%
H	**ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR** ➢ Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ➢ ***Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.*** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos	MM ------ Muito mau	75,20%

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.

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

	de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	**SEM VALOR** ➢ Valor de demolição residual; ➢ Máquina/equipamento em estado de demolição; ➢ Sem condição de operação ou uso.	DM ------ Demolição	100,00%

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 11:21 , sob o número WPGE19702153476
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014820-58.2017.8.26.0477 e código 469E828.