

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP

Processo Digital Nº: 1008840-16.2017.8.26.0477

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Construção / Penhora /
Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exeqüente: Condominio Edificio Adalgisa

Executado: Reginaldo França De Souza

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR,
Corretor de Imóveis, **CRECI nº 142.644**, perito judicial nomeado e
compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às
diligências e após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos
diversos, vem apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no
presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls. 94, 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.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula	ficha	Em	de		de	19	87.
26.316	01	15		julho			

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 901, localizado no 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Adalgisa, situado à Rua Teófila Vanderlinde, nº 174, na Vila Alice, perímetro urbano desta Comarca.

UM APARTAMENTO, com a área útil de 67,30m², área comum de ... 16,73705m², totalizando a área construída de 84,03705m², pertencendo-lhe no terreno a fração ideal equivalente a 16,63292 m² ou 1,0128% do todo, cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício.

CONTRIBUINTE: Não consta lançamento.

Matriculado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 26.316.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.05.02.003.007.0901-2.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso “*munus*”, executou a visita de vistoria do imóvel no dia **14/11/2018** (quarta-feira) às **14:00 horas**.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente o senhor, irmão do proprietário, baixo caracterizado, acompanhou todo o procedimento de visita e vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais do interior do imóvel avaliando:

- Sr. Cleomir Aloísio Ferreira de Souza Filho – Documento de Identidade (RG) nº 24.800 SSP/MT, irmão do proprietário;

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, Rua Teófila Vanderlinde nº 174, Bairro: Ocian, CEP 11704-460 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua A.R. Maneira, Rua Comendador Oto Carlos Golanda e Rua J.A. Ramos.

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: tranquilo para esta época do ano.

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

- Tipo: Apartamento padrão;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço do imóvel avaliando: Rua Teófila Vanderlinde nº 174 – apartamento nº 901;
- Entrada principal de pessoas: Rua Teófila Vanderlinde nº 174;
- Entrada de carros de passeio: Rua Teófila Vanderlinde nº 174;
- Área Útil: 67,30 m²;
- Área Comum: 16,73705 m²;
- Área Construída: 84,03705 m²;
- Fração ideal: 1,0128%;
- Posição do imóvel referente ao logradouro: frente;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Distribuição Interna do imóvel referência:
 - 2 Dormitórios 1 suíte;
 - 1 Banheiro social;
 - 1 Sala para 2 ambientes;
 - Cozinha;
 - Área de Serviço
- Garagem: 1 (uma) vaga de garagem coletiva suficiente para todos os apartamentos, por ordem de chegada em local indeterminado, para guarda de veículo de passeio.

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO

- a) **Pisos:** Cerâmico, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Notam-se algumas peças faltantes, desgaste ocorrido por uso e falta de manutenção. Necessita adequação e reparos;
- b) **Paredes (sala, dormitórios, hall de distribuição):** Revestidas massa corrida e tinta de várias cores. Nota-se focos de infiltração com presença de mofo, sujeira, descascamento, reboco à amostra e fissuras. Necessita manutenção e reparos.
- c) **Paredes (banheiro, cozinha e área de serviço):** Azulejo cerâmico até o teto, padrão comercial;
- d) **Teto (todos os cômodos):** Revestido massa corrida e tinta latex branco. Nota-se focos de infiltração com presença de mofo, sujeira, descascamento e exposição da armadura de aço principalmente no dormitório. Necessita reparos e manutenção.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- e) **Janelas e Esquadrias:** Alumínio escovado em todo imóvel.
- f) **Portas e Batentes:** Madeira pintada de branco e de madeira sem pintura ou aplicação de verniz;
- g) **Instalações Elétricas:** Embutidas.
- h) **Instalações Hidráulicas:** Embutidas.
- i) **Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos e acessórios como: pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, tomadas de energia elétrica, pia de banheiros, pia da cozinha e tanque na área de serviço, válvulas, registros e etc... conservação regular, observando desgaste por falta de manutenção.

5.3- CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO ADALGISA

- Quantidade de Blocos: ÚNICO;
 - Térreo (1º Pavimento): Entrada principal de carros e pessoas, salão de festas e garagem;
 - Mezanino (2º Pavimento): Garagem;
 - 1º andar (3º pavimento) ao 9º andar (11º pavimento): 14 apartamentos por andar.
- Quantidade total de unidades residenciais no condomínio: 126 unidades.

Outras características:

- Elevadores: 2 elevadores (social e serviço);

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Itens de segurança: Guarita, interfone, alarme de incêndio, circuito de monitoramento interno, portão eletrônico, porteiro e zelador.
- Itens de lazer: salão de festas..
- O estado de conservação do condomínio é: **bom**.

6. AVALIAÇÃO.**6.1 METODOLOGIA.**

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

Será feita esta avaliação utilizando-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, mediante levantamento e pesquisas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado.

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

- a) 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 simples (padrão comercial), para que, posteriormente, sejam feitas se necessário, os devidos ajustes destes imóveis, homogeneizando assim os elementos comparativos em relação ao imóvel analisando.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- c) Disponibilidade de vagas de garagem. No mínimo 1 vaga de garagem, suficiente para todos os apartamentos, em sistema coletivo de utilização, por ordem de chegada, em local indeterminado;

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 (**67,30 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.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 14 e 19 de Novembro de 2018.

7.3 - ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos da colaboração de imobiliárias ou corretores de imóveis, que tenham realizado negócios nos últimos 60 dias. Entramos em contato com vários corretores e imobiliárias, mas nenhum dos que foram contactados puderam contribuir, pois, como o mercado de imóveis apresenta retração e a realização de negócios está cada vez mais esporádica, estes não tinham efetuado vendas nos últimos 60 dias, não tendo contribuir com este perito com dados de imóveis vendidos. A falta de elementos de comparação de imóveis vendidos não desmerece em nada este ou qualquer outro trabalho avaliativo, mas, elementos de comparação de imóveis vendidos, sempre são tidos como informações refinadas de posição mercadológica, que enriquecem qualquer trabalho avaliativo. Sendo assim, utilizaremos como elementos de comparação, como já dito, de imóveis ofertados à venda na região e, utilizaremos concomitantemente, deságio de 20%, para cada elemento de comparação tido à venda, como fator de comercialização.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

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

Importante observar o cenário atual:

“COPOM MANTÉM SELIC EM 6,50% AO ANO PELA QUINTA VEZ SEGUIDA.”

- Comitê seguiu a expectativa do mercado, com ajuda do alívio no mercado cambial e fim da tensão política. –

por: Rodrigo Tolotti Umpieres
Infomoney / Mercados

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

em: 31 / 10 / 2018 – 18:00 h (atualizada em 18:03 h)

<https://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/7743835/copom-mantem-selic-em-650-ao-ano-pela-quinta-vez-seguida>

SÃO PAULO - O Copom (Comitê de Política Monetária) decidiu nesta quarta-feira (31) manter pela quinta vez seguida a Selic em 6,50% ao ano, seguindo o que esperava a maior parte do mercado financeiro. A expectativa do mercado é que os juros permaneçam estáveis pelo menos até o final do ano.

A decisão vem em meio a um cenário mais confortável para os ativos domésticos após a

turbulência eleitoral. Além disso, a taxa de câmbio mais baixa representa um risco menor para a eventual desancoragem das expectativas inflacionárias, num ambiente de atividade econômica ainda fraco e inflação sob controle.

Desde a última reunião do comitê, em 19 de setembro, o dólar caiu cerca de 10%, chegando a romper o nível de R\$ 3,70, com bom humor sobre o futuro do governo de Jair Bolsonaro (PSL).

Nesse período, as apostas do mercado para altas na Selic ainda neste ano minguaram de cerca de 100 pontos-base para menos de 10 pbs.

Ao justificar a decisão de hoje, o BC afirmou, por meio de comunicado, que a evolução do cenário básico e do balanço de riscos prescreve manutenção da taxa Selic no nível vigente.

"O Copom ressalta que os próximos passos da política monetária continuarão dependendo da evolução da atividade econômica, do balanço de riscos e das projeções e expectativas de inflação", informou o comitê na nota.

No documento, o BC também atualizou suas projeções para a inflação.

No cenário de mercado - que utiliza expectativas para câmbio e juros

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

do mercado financeiro, compiladas no relatório Focus -, o BC alterou a projeção para o IPCA em 2018 de 4,1% para 4,4%. No caso de 2019, a expectativa foi de 4,0% para 4,2%. Já a projeção de inflação para 2020 neste cenário passou de 3,6% para 4,1%.

No cenário de referência, em que o BC utilizou uma Selic fixa a 6,50% e um dólar a R\$ 3,70 nos cálculos, a projeção para o IPCA em 2018 continuou em 4,4%. No caso de 2019, o índice projetado foi de 4,5% para 4,2%. A projeção de inflação para 2020 no cenário de referência passou de 4,2% para 4,1%. As projeções anteriores constaram no Relatório Trimestral de Inflação (RTI), divulgado em setembro.

O centro da meta de inflação perseguida pelo BC este ano é de 4,5%, com margem de

tolerância de 1,5 ponto porcentual (índice de 3,0% a 6,0%). Para 2019, a meta é de 4,25%, com margem de 1,5 ponto (de 2,75% a 5,75%). No caso de 2020, a meta é de 4,0%, com margem de 1,5 ponto (2,5% a 5,5%).

Confira o comunicado na íntegra:

O Copom decidiu, por unanimidade, manter a taxa Selic em 6,50% a.a. A atualização do cenário básico do Copom pode ser descrita com as seguintes observações:

Indicadores recentes da atividade econômica continuam evidenciando recuperação da

economia brasileira, em ritmo mais gradual que o vislumbrado no início do ano;

O cenário externo permanece desafiador, com apetite ao risco em relação a economias emergentes aquém do nível vigente no início do ano. Os principais riscos seguem associados à normalização das taxas

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

de juros em algumas economias avançadas e a incertezas referentes ao comércio global;

O Comitê avalia que diversas medidas de inflação subjacente se encontram em níveis apropriados, inclusive os componentes mais sensíveis ao ciclo econômico e à política monetária;

As expectativas de inflação para 2018, 2019 e 2020 apuradas pela pesquisa Focus encontram-se em torno de 4,4%, 4,2% e 4,0%, respectivamente. As expectativas para 2021 permaneceram em torno de 3,9%; e

No cenário com trajetórias para as taxas de juros e câmbio extraídas da pesquisa Focus, as projeções do Copom situam-se em torno de 4,4% para 2018, 4,2% para 2019 e 3,7% para 2020. Esse cenário supõe trajetória de juros que encerra 2018 em 6,50% a.a., se eleva a 8,0% a.a. em 2019 e permanece nesse patamar até o final de 2020. Também supõe trajetória para a taxa de câmbio que termina 2018 em R\$/US\$ 3,71, 2019 em R\$/US\$ 3,80 e 2020 em R\$/US\$3,75. No cenário com juros constantes a 6,50% a.a. e taxa de câmbio constante a R\$/US\$3,70, as projeções situam-se em torno de 4,4% para 2018, 4,2% para 2019 e 4,1% para 2020.*

O Comitê ressalta que, em seu cenário básico para a inflação, permanecem fatores de risco em ambas as direções, mas com maior peso nos dois últimos riscos. Por um lado, (i) o nível de ociosidade elevado pode produzir trajetória prospectiva abaixo do esperado. Por outro lado, (ii) uma frustração das expectativas sobre a continuidade das reformas e ajustes necessários na economia brasileira pode afetar prêmios de risco e elevar a trajetória da inflação no horizonte relevante para a política monetária. Esse risco se intensifica no caso de (iii) deterioração do cenário externo para economias emergentes. O Comitê julga que o grau de assimetria do balanço de riscos diminuiu desde sua reunião anterior.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Considerando o cenário básico, o balanço de riscos e o amplo conjunto de informações disponíveis, o Copom decidiu, por unanimidade, pela manutenção da taxa básica de juros em 6,50% a.a. O Comitê entende que essa decisão reflete seu cenário básico e balanço de riscos para a inflação prospectiva e é compatível com a convergência da inflação para a meta no horizonte relevante para a condução da política monetária, que inclui o ano-calendário de 2019 e, em menor grau, de 2020.

O Comitê enfatiza que a continuidade do processo de reformas e ajustes necessários na economia brasileira é essencial para a manutenção da inflação baixa no médio e longo prazos, para a queda da taxa de juros estrutural e para a recuperação sustentável da economia. O Comitê ressalta ainda que a percepção de continuidade da agenda de reformas afeta as expectativas e projeções macroeconômicas correntes.

O Copom entende que deve pautar sua atuação com foco na evolução das projeções e expectativas de inflação, do seu balanço de riscos e da atividade econômica. Choques que produzam ajustes de preços relativos devem ser combatidos apenas no impacto secundário que poderão ter na inflação prospectiva (i.e., na propagação a preços da economia não diretamente afetados pelo choque). É por meio desses efeitos secundários que esses choques podem afetar as projeções e expectativas de inflação e alterar o balanço de riscos. Esses efeitos podem ser mitigados pelo grau de ociosidade na economia e pelas expectativas de inflação ancoradas nas metas. Portanto, não há relação mecânica entre choques recentes e a política monetária.

O Copom reitera que a conjuntura econômica ainda prescreve política monetária estimulativa, ou seja, com taxas de juros abaixo da taxa estrutural. Esse estímulo começará a ser removido gradualmente caso o cenário prospectivo para a inflação no horizonte relevante para a política monetária e/ou seu balanço de riscos apresentem piora.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Na avaliação do Copom, a evolução do cenário básico e do balanço de riscos prescreve manutenção da taxa Selic no nível vigente. O Copom ressalta que os próximos passos da política monetária continuarão dependendo da evolução da atividade econômica, do balanço de riscos e das projeções e expectativas de inflação.

Votaram por essa decisão os seguintes membros do Comitê: Ilan Goldfajn (Presidente), Carlos Viana de Carvalho, Carolina de Assis Barros, Maurício Costa de Moura, Otávio Ribeiro Damaso, Paulo Sérgio Neves de Souza, Reinaldo Le Grazie, Sidnei Corrêa Marques e Tiago Couto Berriel.

**Valor obtido pelo procedimento usual de arredondar a cotação média da taxa de câmbio R\$/US\$ observada nos cinco dias úteis encerrados na sexta-feira anterior à reunião do Copom.*

Mesmo com cortes de nas taxas juros iniciado em outubro/2016 (de 14,25% para 14,00%) e manutenção da taxa na última reunião do Copom, em 6,50%, ainda não é notada recuperação no setor imobiliário. Investidores sejam eles de grande, médio ou pequeno portes estão represando seus recursos, em meio à crise política, econômica e a sucessão presidencial, aguardando um cenário favorável para injetar recursos no setor.

Mesmo com a queda das taxas de juros, propiciando também a baixa dos juros para o financiamento imobiliário, há ainda desequilíbrio entre oferta e procura. Muitos novos imóveis são ofertados todos os dias, sendo notada a queda dos preços dos imóveis para venda e, mesmo assim, com o cenário tecnicamente mais favorável para compra, o mercado continua desaquecido.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 162.025,01 (CENTO E SESSENTA E DOIS MIL, VINTE E CINCO REAIS E UM CENTAVOS)**, neste dia 19 de Novembro de 2.018.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 15 (quinze) páginas, todas conferidas. Acompanham 5 (cinco) anexos, com 13 (treze) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 28 (vinte e oito) 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.

ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO EDIFÍCIO ADALGIZA.

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

Santos, 19 de Novembro de 2.018.

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 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO Nº 1008840-16.2017.8.26.0477**

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

AMOSTRA 1

Fonte: Litoral Palace Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: 2147

Endereço: Rua Teófila Vanderlinde nº174 – Ocian / Praia Grande

Edifício: Adalgiza – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ **APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Banheiro – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 60,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 180.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 180.000,00 / 60,00$$

$$V1 = \text{R\$ } 3.000,00 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Casagrande Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: 5724

Endereço: Rua Teófila Vanderlinde nº174 – Ocian / Praia Grande

Edifício: Adalgiza – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

➤ APARTAMENTO

- 2 Dormitórios – 1 Banheiro – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 80,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 235.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V2 = 235.000,00 / 80$$

$$V2 = \text{R\$ } 2.937,50 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Aliança Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: AP0317

Endereço: Rua Teófila Vanderlinde nº174 – Ocian / Praia Grande

Edifício: Adalgiza – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:**➤ APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Banheiro – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 80,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 230.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 230.000,00 / 80,00$$

$$V3 = \text{R\$ } 2.875,00 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: AR7 Consultoria

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

Código do Imóvel: AP1114

Endereço: Rua Teófila Vanderlinde nº174 – Ocian / Praia Grande

Edifício: Adalgiza – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ **APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Banheiro – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 70,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 230.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 230.000,00 / 70,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 3.285,71 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: ABS Imóveis Litoral

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: AP641

Endereço: Rua Teófila Vanderlinde nº174 – Ocian / Praia Grande

Edifício: Adalgiza – **Unid. residencial:** sob sigilo

Características do Imóvel:

➤ **APARTAMENTO**

- 2 Dormitórios – 1 Banheiro – 1 Vaga de Garagem.
- Área Útil: 78,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 230.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V5 = 230.000,00 / 78,00$$

$$V5 = \text{R\$ } 2.948,71 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS: (S) = V1 + V2 + V3 + V4 + V5

- ✓ **Consideramos deságio de 20% (fator de comercialização) para as amostras 1, 2, 3, 4 e 5 serem ofertadas à venda no mercado imobiliário da região.**

$$S = (3.000,00 \times 0,80) + (2.937,50 \times 0,80) + (2.875,00 \times 0,80) + (3.285,71 \times 0,80) + (2.948,71 \times 0,80)$$

$$S = 2.400,00 + 2.350,00 + 2.300,00 + 2.628,56 + 2.358,96$$

$$S = \text{R\$ } 12.037,52 / \text{ m}^2$$

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

VMM = SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS / NÚMEROS DE AMOSTRAS

$$\text{VMM} = 12.037,52 / 5$$

$$\text{VMM} = \text{R\$ } 2.407,50 / \text{ m}^2$$

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

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

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

$$\text{VMA} = 2.407,50 \times 67,30$$

$$\text{VMA} = \text{R\$ } 162.025,01$$

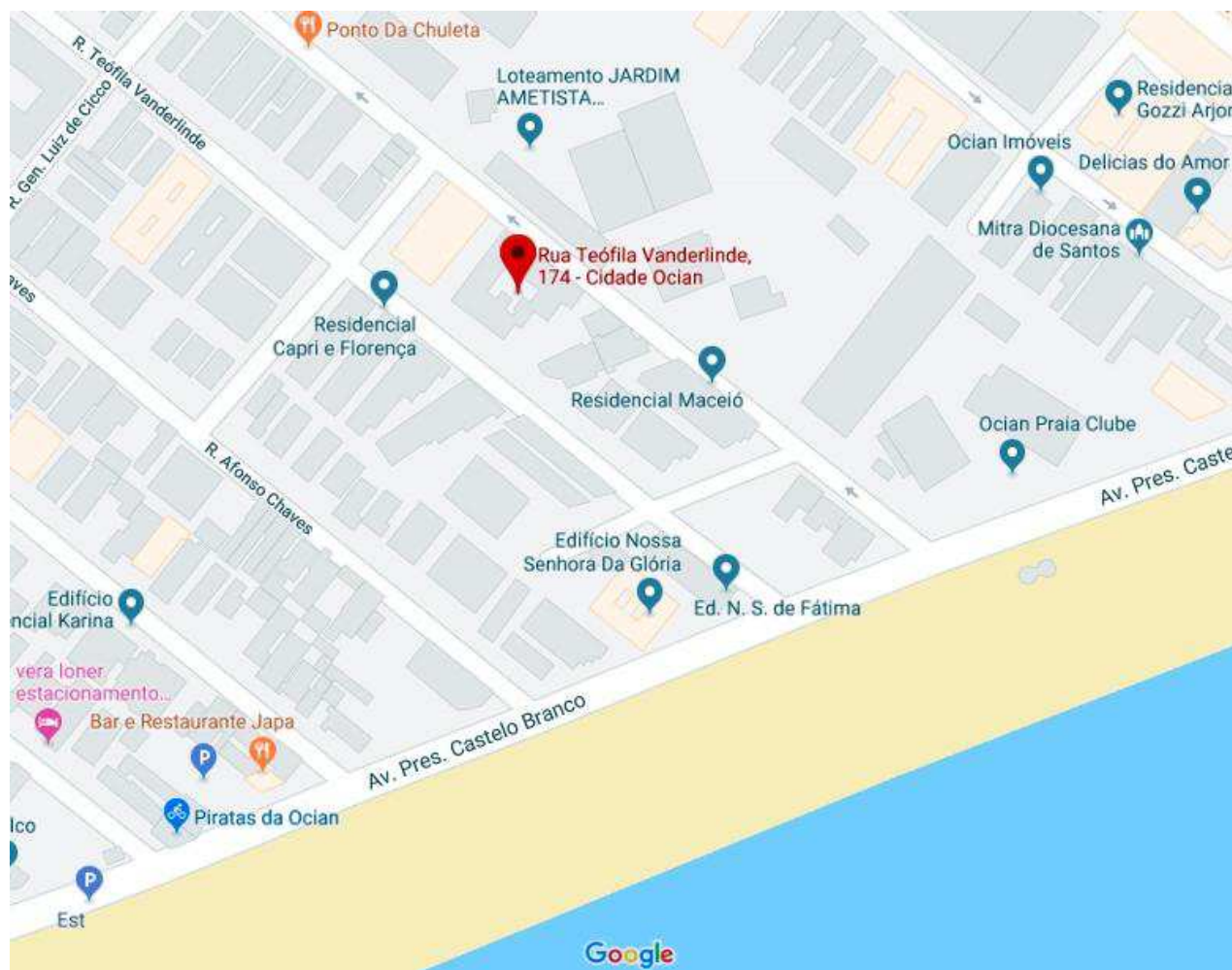
Portanto:

VMA = R\$ 162.025,01 (CENTO E SESENTA E DOIS MIL, VINTE E CINCO REAIS E UM CENTAVOS).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



1

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

(Rua Teófila Vanderlinde nº 174 – Ocian / Praia Grande.)

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL.



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



FOTOS 1 à 36 (ANEXO III) - Retratam o estado de conservação do imóvel.

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 FÍSICAS DO EDIFÍCIO ADALGIZA

FOTOS 1 à 6 (Anexo IV) – Fotos de caracterização 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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

ANEXO V- FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



FOTOS 1 à 4 (Anexo V) – Fotos de caracterização das imediações.

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

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de
Praia Grande (SP).**

Processo Digital Nº: 1008840-16.2017.8.26.0477

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Construção / Penhora /
Avaliação / Indisponibilidade de Bens**

Exeqüente: Condomínio Edifício Adalgisa

Executado: Reginaldo França De Souza

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR, perito nomeado por este juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o Laudo Pericial de Avaliação e Anexo. Requer a liberação de seus honorários provisórios.

Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente.

Requeiro, ainda, a fixação dos honorários definitivos em R\$1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais), diante da complexidade do trabalho.

Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora requerente, quando oportuno nos termos da respeitável decisão.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Santos, 19 de Novembro de 2018.

Dirceu Assunção Lopes Júnior.
CRECI 142.644
CNAI 015.968