

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

---

**Processo Digital Nº:** 1007350-90.2016.8.26.0477  
**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito  
**Exeqüente:** Condomínio Edifício Yole e Serena  
**Executado:** Ricardo Aureliano De Oliveira

**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. 196, 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:

<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>Registro de Imóveis de Praia Grande - SP</b>
MATRICULA	FICHA	Em 12 de janeiro de 2.012.
163.204	01	
<b>IMÓVEL:</b> Apartamento número 22, localizado no andar térreo do <b>EDIFÍCIO SERENA</b> , nesta cidade, com área útil de 35,350m <sup>2</sup> , área comum de 5.567m <sup>2</sup> , área total de 40,917m <sup>2</sup> , com uma fração ideal de 15,170 m <sup>2</sup> , confrontando pela frente com o corredor interno de circulação, nos fundos com área divisória entre os dois prédios (Serena e Yole) e YOLE), do lado direito de quem do corredor interno olha para a unidade, com o apartamento de número imediatamente inferior, de outro lado com o apartamento de número superior.		
<b>CONTRIBUINTE:</b> 2 03 35 004 001 1022-1.		

Matriculado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 163.204.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais de Praia Grande sob o nº: 2.03.35.004.001.1022-1 (conforme matrícula do imóvel).

**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*”, peticionou e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados, dia 30/11/2018 às 10:00 horas), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente os senhores abaixo caracterizados, zelador do condomínio e inquilino do imóvel avaliando, acompanharam todo o procedimento de visita e vistoria possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais, tanto do interior do imóvel avaliando, quanto das dependências do condomínio:

- Sr. Tevaldo Souza Santos – RG nº 19.657.401 (SSP/SP) – Zelador do Condomínio;
- Sr. José Maria Alves – RG nº 13.446.247-6 (SSP/SP) – inquilino do apartamento nº 22.

**4. LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, Rua México nº 804, Bairro: Guilhermina, CEP 11702-100 (conforme o site dos CORREIOS: [www.buscacep.com.br](http://www.buscacep.com.br)), na quadra completada pela Rua Perú, Rua Nicarágua e Rua Argentina.

**4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

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

- a) Vias urbanas pavimentadas;

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- b) Passeio;
  - c) Guias e sarjetas;
  - d) Redes de água tratada e esgoto;
  - e) Distribuição de energia elétrica;
  - f) Iluminação pública;
  - g) Coleta de lixo;
  - h) Transportes públicos;
  - i) Entrega postal.
- O local apresenta características residenciais.
- Neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica: tranqüilo, para esta época do ano.

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

- Tipo: Apartamento;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço do imóvel avaliando: Rua México nº 804 – apartamento nº: 22 / Bairro: Guilhermina / Praia Grande (SP);
- Entrada principal de pessoas: Rua Argentina nº 775;
- Entrada principal de carros: Rua Argentina nº 775;

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Área Útil: 35,350m<sup>2</sup>;
- Área Comum: 5,567m<sup>2</sup>;
- Área total: 40,917 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 15,170 m<sup>2</sup>;
- Posição do imóvel referente ao logradouro: lateral;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
  - 1 Dormitório;
  - 1 Sala;
  - 1 Banheiro social;
  - Cozinha;
- Estado de Conservação: Antigo, necessitando reparos e adequações;
- Garagem: o condomínio dispõe dentro de seus limites, 1 (uma) vaga de garagem coletiva, insuficiente para todas as unidades residenciais, por ordem de chegada em local indeterminado, para guarda de veículo de passeio.

**5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO**

**a) Pisos:** Pastilhas de porcelana coloridas, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Antigo, com notório desgaste por ocasião do tempo, necessita reparos.

**b) Paredes (sala e dormitório):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Alguns focos de manchas umidade;

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- c) Paredes (banheiro, cozinha):** Azulejo cerâmico até meia parede, padrão comercial. Antigo, com notório desgaste por ocasião do tempo, necessita reparos.;
- d) Teto (todos os cômodos):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Muitas manchas de umidade, principalmente no banheiro.
- e) Janelas e Esquadrias:** Alumínio polido, em todo imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- f) Portas e Batentes:** Madeira envernizada. Notório desgaste, por ocasião do tempo e uso.
- g) Instalações Elétricas:** Embutidas. Observando o quadro de luz, percebe-se que o mesmo é antigo. Necessita observação de profissional de elétrica para possível adequação das instalações às Normas e Legislações vigentes.
- h) Instalações Hidráulicas:** Embutidas. Aparentemente em boas condições de uso e manutenção.
- i) Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como: ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, tomadas de energia elétrica, tanque, pia de banheiro, pia da cozinha e etc... com desgaste natural do tempo e do uso, alguns equipamentos necessitam ser trocados e outros adequados.

**5.3 - CARACTERIZAÇÃO EDIFÍCIO SERENA.**

- Térreo (1º Pavimento): Entrada principal, garagem e 25 unidades habitacionais;
- 1º Andar (2º Pavimento) ao 3º andar (4º Pavimento): andares tipo contendo 26 unidades habitacionais por andar;

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Outras características:

- Elevadores: acesso somente por escadaria;
- Itens de segurança: Alarme de incêndio, cerca elétrica, porteiro e zelador;

O estado de conservação do condomínio é: **Bom**; o condomínio passa neste momento por reforma/manutenção.

**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

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

habitabilidade e de acabamento padrão comercial, para que, posteriormente, sejam feitas se necessário, os devidos ajustes destes imóveis, homogeneizando assim os elementos comparativos em relação ao imóvel analisando.

- c) Disponibilidade de vagas de garagem. No mínimo 1 vaga de garagem em sistema coletivo de utilização, por ordem de chegada;

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 (**35,350 m<sup>2</sup>**), 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 30 de Novembro e 5 de Dezembro de 2018.



**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**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 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 5% (cinco por cento)**, 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:

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

**“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

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

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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 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*

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

*ano. Os principais riscos seguem associados à normalização das taxas 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\$ 121.016,83 (CENTO E VINTE E UM MIL, DEZESEIS REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS)**, neste dia 5 de Dezembro de 2.018.

**10. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Contém o presente laudo 15 (quinze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 5 (cinco) anexos, com 12 (doze) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 27 (vinte 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.

**ANEXO IV** – FOTOS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOLE E SERENA.

**ANEXO V** – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

Santos, 5 de Dezembro 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 1007350-90.2016.8.26.0477**

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

**AMOSTRA 1**

**Fonte:** Imoplanos Negócios Imobiliários

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** AP6649

**Endereço:** Rua México nº 776 – Guilhermina / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

➤ **APARTAMENTO**

- 1 Dormitório – 1 Banheiro Social - 1 Vaga de Garagem
- Área Útil: 38,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 149.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 149.000,00 / 38,00$$

$$V1 = \text{R\$ } 3.921,05 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 2**

**Fonte:** Kalyl Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 2750

**Endereço:** Rua México nº 804 – Guilhermina / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

➤ **APARTAMENTO**



## DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

- 1 Dormitório – 1 Banheiro Social - 1 Vaga de Garagem
- Área Útil: 40,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 130.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V2 = 130.000,00 / 40,00$$

$$V2 = \text{R\$ } 3.250,00 / \text{m}^2$$

### AMOSTRA 3

**Fonte:** Ronaldo Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 519

**Endereço:** Rua México nº 776 – Guilhermina / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:**

#### ➤ APARTAMENTO

- 1 Dormitório – 1 Banheiro Social - 1 Vaga de Garagem
- Área Útil: 36,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 151.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 151.000,00 / 36,00$$

$$V3 = \text{R\$ } 4.194,44 / \text{m}^2$$

### AMOSTRA 4

**Fonte:** Acert Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** 12065

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

**Endereço:** Rua México nº 766 – Guilhermina / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 1 Dormitório – 1 Banheiro Social - 1 Vaga de Garagem
- Área Útil: 48,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 145.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 145.000,00 / 48,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 3.020,83 / \text{m}^2$$

**AMOSTRA 5**

**Fonte:** IP Imóveis

**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA

**Código do Imóvel:** AP3354

**Endereço:** Rua México nº 804 – Guilhermina / Praia Grande

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

**Características do Imóvel:****➤ APARTAMENTO**

- 1 Dormitório – 1 Banheiro Social - 1 Vaga de Garagem
- Área Útil: 38,00 m<sup>2</sup> (AU)
- Valor ofertado: R\$ 138.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V5 = 138.000,00 / 38,00$$

$$V5 = \text{R\$ } 3.631,57 / \text{m}^2$$

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

$$S = (3.921,05 \times 0,95) + (3.250,00 \times 0,95) + (4.194,44 \times 0,95) + (3.020,83 \times 0,95) + (3.631,57 \times 0,95)$$

$$S = 3.724,99 + 3.087,50 + 3.984,71 + 2.869,78 + 3.449,99$$

$$S = R\$ 17.116,97 / m^2$$

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

**VMM = SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS / NÚMEROS DE AMOSTRAS**

$$VMM = 17.116,97 / 5$$

$$VMM = R\$ 3.423,39 / m^2$$

**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)**

$$VMA = VMM \times AU$$

$$VMA = 3.423,39 \times 35,350$$

$$VMA = R\$ 121.016,83$$

Portanto:

**VMA = R\$ 121.016,83 (CENTO E VINTE E UM MIL, DEZESEIS REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS).**

## DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI – 015.968

### ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

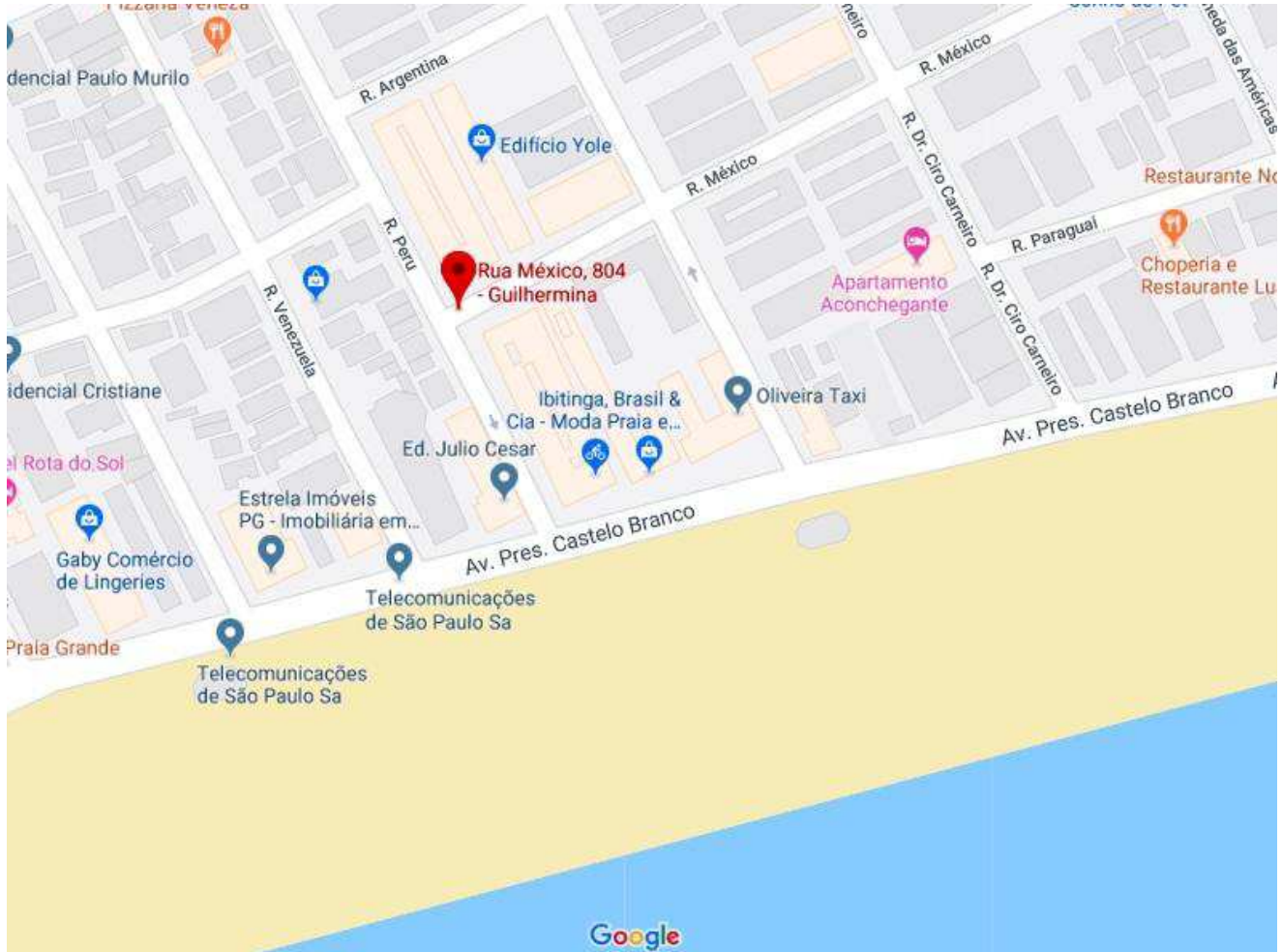


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial.

Endereço do imóvel avaliando: Rua México nº 804 – Guilhermina / Praia Grande (SP).

# DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI - 015.968

## ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.



# 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

FOTOS 1 à 24 (ANEXO III) - Retratam o estado de conservação 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 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOLE E SERENA.**



1



2



3



4



5



6



7



8

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



9

10



11



12

FOTOS 1 à 12 (Anexo IV) – Fotos de caracterização do Condomínio.

\*FOTOS 1, 2, 3 e 4(Anexo IV) – Fotos da entrada pela Rua México nº 804, endereço principal do condomínio.

\*\*FOTOS 10, 11 e12 (Anexo IV) – Fotos da entrada principal de carros e pessoas do condomínio, Rua Argentina nº 775.

## DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644  
CNAI - 015.968

### ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



FOTOS 1 à 3 (Anexo V) – Fotos de caracterizam as 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:** 1007350-90.2016.8.26.0477  
**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito  
**Exeqüente:** Condomínio Edifício Yole e Serena  
**Executado:** Ricardo Aureliano De Oliveira

**DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**, perito nomeado por este juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, 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, 5 de Dezembro de 2018.

Dirceu Assunção Lopes Júnior.  
CRECI 142.644  
CNAI 015.968