

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

Processo Digital Nº: 1010095-77.2015.8.26.0477
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Edifício Garagem Caribas
Executado: ESPÓLIO JOSE ARMANDO SINDONA MOMO

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

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Decisão de fls.268, 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 Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8			
MATRÍCULA 214.294	FICHA 01	Em 01 de julho de 2.020.	
IMÓVEL: Garagem número 22, localizada no pavimento térreo do estacionamento particular, situado na Rua Caribas, número 65, no loteamento denominado Vila Paulo Brasil, nesta cidade, com a área útil de 12,60 m², área comum de 3,79818 m², área construída de 16,39818 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente à 4,54545% do todo, medindo 2,80 metros de frente para a área comum de circulação e manobras descoberta das garagens, por 4,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com os lotes números 01, 02 e 03, fronteiros a Avenida Presidente Castelo Branco, de um lado, com o lote número 02, e de outro lado, com a vaga de garagem número 21. CONTRIBUINTE: 2 03 27 001 004 8022-7			

- Matrícula do Imóvel registrado no *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)* sob o nº 214.294.
- Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.03.27.001.004.8022-7.

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 13/04/2021. Este profissional chegou ao local da perícia às 10:30 horas (dez horas e trinta minutos da manhã) e, foi autorizado a dar início aos trabalhos periciais às 10:50 horas (dez horas e cinquenta minutos da manhã). Os trabalhos deram-se por encerrados às 11:10 horas (onze horas e dez minutos da manhã).

Este perito judicial foi recebido gentilmente pela Sr. Samuel Soares Corrêa – RG. 8.520.235 SSP/SP (síndico do condomínio), que abriu a porta para acesso ao imóvel e acompanhou todo processo de visita de vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais no interior do imóvel avaliando.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP), **Garagem nº 22 – Rua Caribas, nº 65 – Edifício Garagem Caribas – Bairro: Tupi - Praia Grande (SP) - CEP 11703-001** (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Paumaris e Rua Arais.

5.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.

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

- a) Vias urbanas pavimentadas;
- b) Passeio;
- c) Guias e sarjetas;
- d) Redes de água tratada e esgoto;
- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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

Este local apresenta características: residenciais.

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

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – GARAGEM Nº 22**

- Tipo: Garagem;
- Uso predominante da região: Zona Urbana;
- Zoneamento: Zona Predominantemente Residencial – ZPR-2 / “D”;
- Endereço: Rua Caribas, nº 65 – Edifício Garagem Caribas – Bairro: Tupi - Praia Grande (SP)
- CEP 11703-001;
- Loteamento: Vila Paulo Brasil;
- Entrada principal: Rua Caribas, nº 65;
- Área Útil: 12,60 m²;
- Área Comum: 3,79818 m²;
- Área Total: 16,39818 m²;
- Fração ideal no terreno: 4,54545% do todo;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) **Piso:** Cimento;
- b) **Paredes:** Alvenaria, pintado;
- c) **Teto / Cobertura:** Tipo Calheta em Fibrocimento;
- d) **Demarcação:** Há demarcação indicativa do número da vaga (22) pintada na parede, com suas devidas marcações delimitantes no também pintadas no piso.

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 outros bairros, mas que obedeçam as mesmas características urbanas em que está inserido o imóvel avaliando;
- b) Serão utilizados como elementos comparativos, ou seja, imóveis usados que estejam em condições de uso, manutenção, habitabilidade e de acabamento semelhante ao imóvel avaliando. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel avaliando.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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 (**12,60 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 13 e 21 de Abril de 2021.

7.3- ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

- a. Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos que estes tenham sido fruto de negócios realizados nos últimos 60 dias. Para elementos de comparação de imóveis ofertados à venda, utilizaremos deságio de **20%**, como **fator de comercialização**.
- b. Neste trabalho não utilizaremos o **Critério de Heideck** (fator de depreciação física);

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- c. Utilizaremos neste trabalho o **Fator de Localização** ou **Fator de Transposição**, para homogeneização das amostras em relação ao imóvel avaliando. A localização das amostras é um fator importantíssimo, pois cada imóvel está localizado em uma determinada região (bairro/loteamento/rua/quadra), com características únicas e independentes. Com isso, conseguimos homogeneizar a localização todas as amostras em relação à localização do imóvel avaliando.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.**PESQUISA INÉDITA APONTA PERSPECTIVAS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2021**

Por: Sharon Abdalla - 12/02/2021 - 19:58

<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/mercado-imobiliario/pesquisa-aponta-perspectivas-mercado-imobiliario-2021/>

Copyright © 2021, Gazeta do Povo. Todos os direitos reservados.

2020 foi um ano difícil, sem dúvidas. Mas para alguns (poucos) setores, os resultados foram surpreendentemente positivos frente ao cenário macro, o que aponta para uma continuidade de investimentos e crescimento em 2021. É o caso do mercado imobiliário.

A primeira pesquisa nacional do setor para o ano, divulgada nesta quinta-feira (11/02/2021), mostra que frente aos resultados do último ano o setor deve permanecer aquecido, assim como o apetite do consumidor de imóveis.

41% dos 1,2 mil entrevistados com renda suficiente para comprar um imóvel ouvidos entre 28 de janeiro e 08 de fevereiro dizem ter a intenção de adquirir o bem dentro dos próximos dois anos. 10% deles, inclusive, já estão em busca ativa, ou seja, visitando unidades, stands ou entrando em contato com imobiliárias ou corretores. O percentual é próximo do registrado antes da chegada do

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

novo coronavírus ao Brasil, quando eles representavam 43% dos ouvidos pelo levantamento, realizado pela Brain Inteligência Estratégica.

A disponibilidade de crédito aliada aos juros ainda baixos é outro ponto que manterá o incentivo ao setor, uma vez que boa parte dos compradores têm nele o único meio para concretizar a venda. No ano passado, segundo o levantamento, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) destinou R\$ 123,974 bilhões em créditos - montante 57% superior ao registrado em 2019 -, sendo pouco mais de R\$ 70 bilhões para a compra de imóveis novos. Os recursos oriundos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), por sua vez, somaram R\$ 33,3 bilhões, dos quais 92% foram utilizados na aquisição de unidades novas.

"Não há dúvidas de que grande parte do sucesso de 2020 está atrelado com dois fatores: crédito imobiliário e a taxa de juros baixa. Eles estão impulsionando o mercado e irão continuar fazendo isso, pois nenhum analista, hoje, acredita em taxas acima de 3,5% no final do ano", aponta Fábio Tadeu Araújo, sócio-diretor da Brain. "Os juros devem subir este ano, mas ainda irão continuar absurdamente baixos", completa.

Outro aspecto que se soma ao tripé que fundamenta o cenário positivo previsto para 2021 é o da significativa baixa no estoque disponível no país, que registrou queda de 26% - principalmente em decorrência dos adiamentos de lançamentos previstos quando da chegada da pandemia ao Brasil, aliada à estabilidade das vendas no ano - passando de 188,8 mil unidades novas no quarto trimestres de 2019 para 139,4 mil no mesmo período de 2020.

"Se ninguém lançasse mais nada no final de 2020, a oferta vertical residencial nas [151] cidades acompanhadas pela Brain se escoaria em pouco mais de oito meses", ilustra Marcos Kahtalian, também sócio-diretor da Brain.

TIPO DE IMÓVEL

O sonho da casa própria, ou de uma maior ou melhor casa própria, segue como o grande motor do mercado imobiliário em 2021. 78% dos entrevistados ouvidos pela pesquisa disseram procurar unicamente um imóvel residencial para aquisição. Outros 16% mostraram-se favoráveis também à compra de unidades comerciais, sinalizando mais fortemente tratarem-se de investidores.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Para os especialistas, este não será um ano em que uma determinada tipologia de imóvel irá se sobressair às demais, como aconteceu com os compactos, em um passado próximo, por exemplo. Ao contrário disso, haverá uma pulverização do interesse do comprador, favorecida pela oferta de crédito para as diversas faixas de renda e de padrão dos imóveis.

"A compra da primeira moradia vai continuar acontecendo. Não apenas pelo FGTS, mas no próprio SBPE, pelas famílias de classe média que, hoje, moram de aluguel ou que estão se casando, formando uma nova família", lista Kahtalian. Ele acrescenta, ainda, que a compra para up grade, que já foi elevada no ano passado, decorrente da maior vivência e percepção do lar e das novas necessidades por conta do isolamento social, também irão permanecer, assim como a aquisição do imóvel como estratégia de diversificação de investimentos.

"O mercado está controlado. É evidente que isso não elimina as preocupações macroeconômicas, de [manutenção de] empregos etc. Mas se entendermos que o juro é a peça fundamental do mercado imobiliário, mesmo fazendo uma previsão de incremento dele, dada a intenção de compra que é elevada pelas necessidades percebidas, teremos um ano auspicioso", resume Kahtalian. "Esse é um ano que vai ter menos surpresas. Porque já sabemos que é uma pandemia. Ainda é muito grave, evidentemente, mas a gente já sabe como lidar com isso do ponto de vista tanto de gestão econômica quanto de tratamento, dos cuidados médicos, da vacinação. A gente já sabe trabalhar online, ou seja, tudo se naturalizou", finaliza.

9. CONCLUSÃO

- Fica avaliado este imóvel em: **R\$ 28.548,76 (VINTE E OITO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)**, neste dia 21 de Abril de 2.021.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 10 (dez) páginas, todas conferidas.

Acompanham 7 (sete) anexos, com 17 (dezesete) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 27 (vinte e sete) páginas.

Rua República do Equador, nº 127 – T3 – Apto. 14 / Ponta da Praia – Santos (SP) – CEP 11030-151

Tel. Fixo: (13) 3302-0500 - Tel. Celular: (13) 9 9202-0037

e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

11. ANEXOS

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

ANEXO II – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

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

ANEXO VI – CRITÉRIO DE HEIDECK.

ANEXO VII - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO OU FATOR DE LOCALIZAÇÃO.

Santos, 21 de Abril de 2.021.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

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 da Comarca de
Praia Grande (SP).**

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 1010095-77.2015.8.26.0477**

RELAÇÃO DE ANEXOS

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

ANEXO II – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

**ANEXO V – ESPELHO DE IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO / CERTIDÃO POSITIVA PARA
DÉBITOS IMOBILIÁRIOS / EXTRATO DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS.**

ANEXO VI – CRITÉRIO DE HEIDECK .

ANEXO VII - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO OU FATOR DE LOCALIZAÇÃO.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO I - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**A. Relação dos Elementos de Comparação / Amostras:**

1.

	Fonte:	Abs Litoral Imóveis			
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			
	Código:	Gar2812	Cond.:	IPTU:	Valor Ofertado: 32.000,00 A.U.: 14,00
	Endereço:	Rua Caiapós ,120 - Tupi			
	Edifício:				
	Caracter. do Condomínio:	Andares:	Acesso Principal:	Áreas de Lazer:	
	Tipo:				
	Divisão:				
	Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-pertinho-da-praia-na-tupi-em-praia-grande-2950555375.html			

2.

	Fonte:	Bom Tempo Imóveis			
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			
	Código:	GR0001	Cond.:	IPTU:	Valor Ofertado: 30.000,00 A.U.: 10,00
	Endereço:	Av. Dom Pedro II, 267 - Ocian			
	Edifício:				
	Caracter. do Condomínio:	Andares:	Acesso Principal:	Áreas de Lazer:	
	Tipo:				
	Divisão:				
	Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$30.000-ocian-praia-2951976497.html			

3.

	Fonte:	Luiz Claudio Freire de Araujo			
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			
	Código:	Zap1529000	Cond.:	IPTU:	Valor Ofertado: 33.999,00 A.U.: 10,00
	Endereço:	Rua Dr. Roberto Soji, 148/164 - Boqueirão			
	Edifício:	Marfim			
	Caracter. do Condomínio:	Andares:	Acesso Principal:	Áreas de Lazer:	
	Tipo:				
	Divisão:				
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-boqueirao-praia-grande-sp-10m2-id-2450500622/			

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

4.



Fonte: Fort Invest Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código: Gr0001	Cond.:	IPTU:	Valor Ofertado:	A.U.:
			30.000,00	13,00

Endereço: Rua Dr. Ciro Carneiro, 110 - Guilhermina

Edifício:

Caracter. do	Andares:	Acesso Principal:	Áreas de Lazer:
Condomínio:			

Tipo:

Divisão:

https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1700729851-boxgaragem-venda-por-r-3000000-vila-guilhermina-praia-grandes-gr0001-_JM#position=25&type=item&tracking_id=980651a6-a83e-4e00-a2cb-4c6ac9647b0f

Link:

5.



Fonte: Dream Casa Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código: BX875747	Cond.:	IPTU:	Valor Ofertado:	A.U.:
			35.000,00	10,00

Endereço: Av. Paris, 246 – Canto do Forte

Edifício:

Caracter. do	Andares:	Acesso Principal:	Áreas de Lazer:
Condomínio:			

Tipo:

Divisão:

https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1836106427-boxgaragem-em-canto-do-forte-praia-grandes-de-0m-venda-por-r-3500000-bx875747-_JM#position=4&type=item&tracking_id=946b06af-bcd3-4c93-81c2-8dcad8a1e316

Link:

6.



Fonte: Imoplanos Negócios Imobiliários

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código: GR0005	Cond.:	IPTU:	Valor Ofertado:	A.U.:
			25.000,00	10,00

Endereço: Rua Ipanema, 85 - Guilhermina

Edifício:

Caracter. do	Andares:	Acesso Principal:	Áreas de Lazer:
Condomínio:			

Tipo:

Divisão:

https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1695053955-boxgaragem-venda-por-r-25000-vila-guilhermina-praia-grandes-gr0005-_JM#position=9&type=item&tracking_id=946b06af-bcd3-4c93-81c2-8dcad8a1e316

Link:

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR	Fator de Localização	Fator de Depreciação Física	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
	(R\$)	(m²)	(R\$ / m²)			
1	R\$ 32.000,00	14,00	2285,71	1	1	2285,71
2	R\$ 30.000,00	10,00	3000,00	1	1	3000,00
3	R\$ 33.999,00	10,00	3399,90	1	1	3399,90
4	R\$ 30.000,00	13,00	2307,69	1	1	2307,69
5	R\$ 35.000,00	10,00	3500,00	1	1	3500,00
6	R\$ 25.000,00	10,00	2500,00	1	1	2500,00

Verificação Outliers - Critério de Chauvenet				* Valor Homogeneizado (R\$/m²)	(Xi - $\bar{x}$)²	Valor Homog./Média	INTERVALO (< 0,70 e >1,30)
Análise das Amostras		$\Delta = \Pi_i - \mu$	Teste				
Média (μ) =	2832,22	546,503	Não é Outlier	2285,71	298666,05	0,807	OK!
Desvio-Padrão(δ)=	544,1523	167,782	Não é Outlier	3000,00	28150,88	1,059	OK!
N =	6	567,682	Não é Outlier	3399,90	322263,12	1,200	OK!
τ (Tab. Thompsom Modif.)=	1,6563	524,525	Não é Outlier	2307,69	275126,96	0,815	OK!
$\tau * \delta$ =	901,2795	667,782	Não é Outlier	3500,00	445933,11	1,236	OK!
Regra		332,218	Não é Outlier	2500,00	110368,64	0,883	OK!
$\Delta > \tau * \delta$ ∴ Outlier (EXCLUSÃO DA AMOSTRA)							
$\Delta \leq \tau * \delta$ ∴ Não é Outlier (PERMANECE A AMOSTRA)							

MÉDIA ($\bar{x}$)	2832,22	246751,46
Desvio Padrão (S)	496,74	
Coeficiente de Variância	0,1754	
CV%	17,54%	
Nº amostras coletadas	6	
Grau de Liberdade (Nº dados - 1)	5	
Intervalo de confiança (80%)	0,80	
Nível de confiança - Erro (20%)	0,20	
Distribuição "t" de Student	1,48	

LS = $\bar{x} + [t * S / \sqrt{n-1}]$		t*S / Raiz (n-1)	327,87	Valores (R\$)	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
* Área Imóvel Avaliando (m²):		Limite Superior	3160,08	43.948,18	0,80
		Média	2832,22	35.685,94	R\$ 28.548,76
LI = $\bar{x} - [t * S / \sqrt{n-1}]$		Limite Inferior	2504,35	27.423,71	

- Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é: **R\$ 28.548,76 (VINTE E OITO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS).**

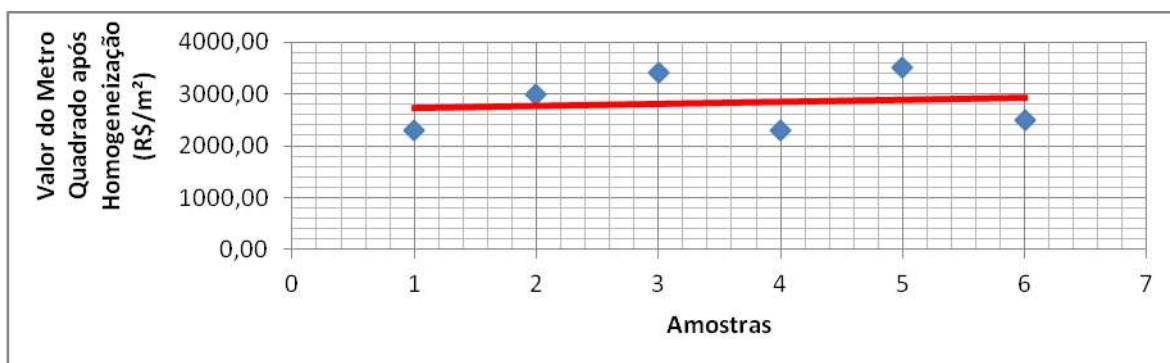
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

C. Gráfico de Dispersão das Amostras Homogeneizadas

AMOSTRAS	Preço Homogeneizado (R\$/m²)
1	2285,71
2	3000,00
3	3399,90
4	2307,69
5	3500,00
6	2500,00



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

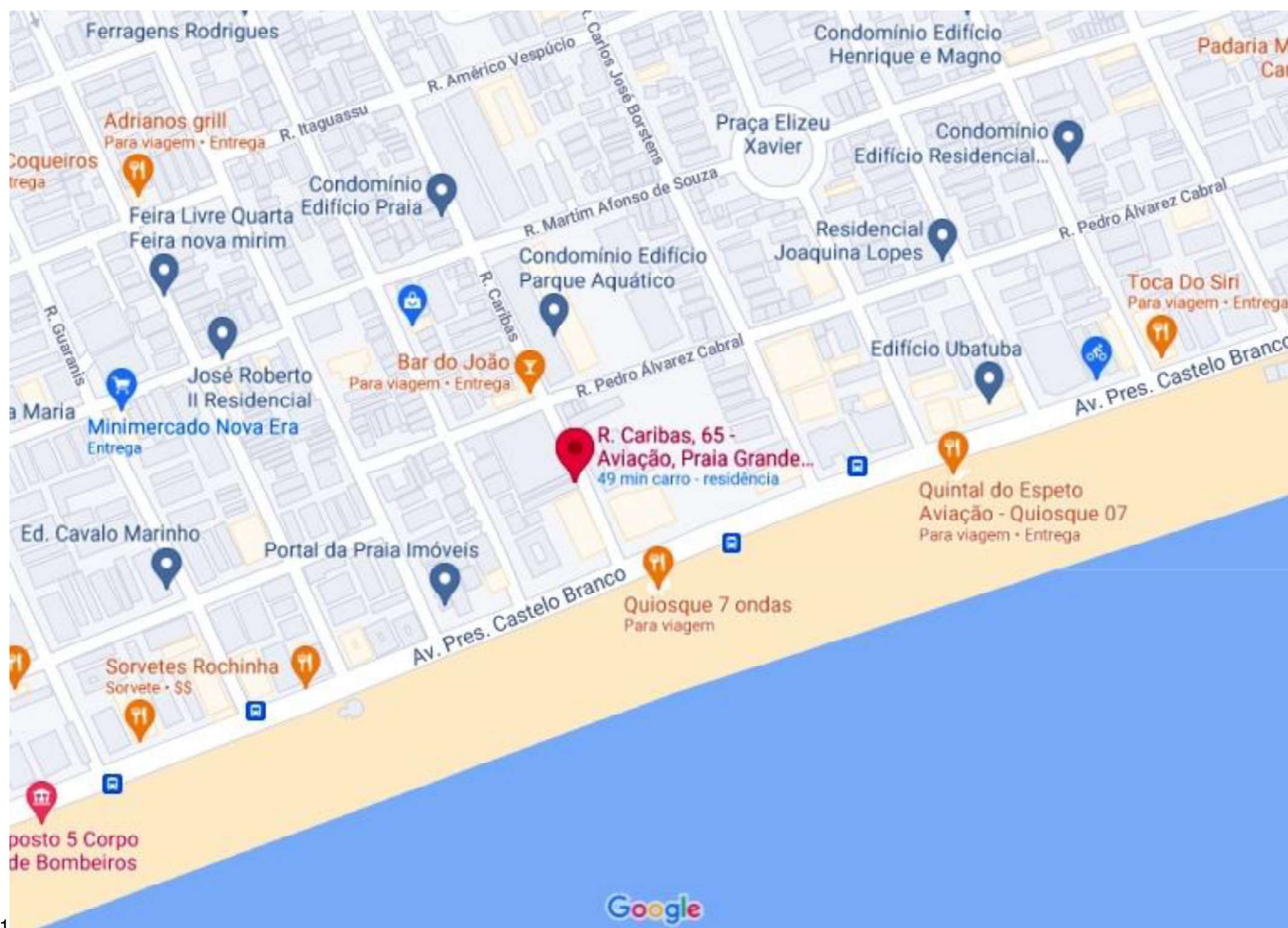


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial / Rua Caribas, nº 65 – Edifício Garagem Caribas – Bairro: Tupi - Praia Grande (SP).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

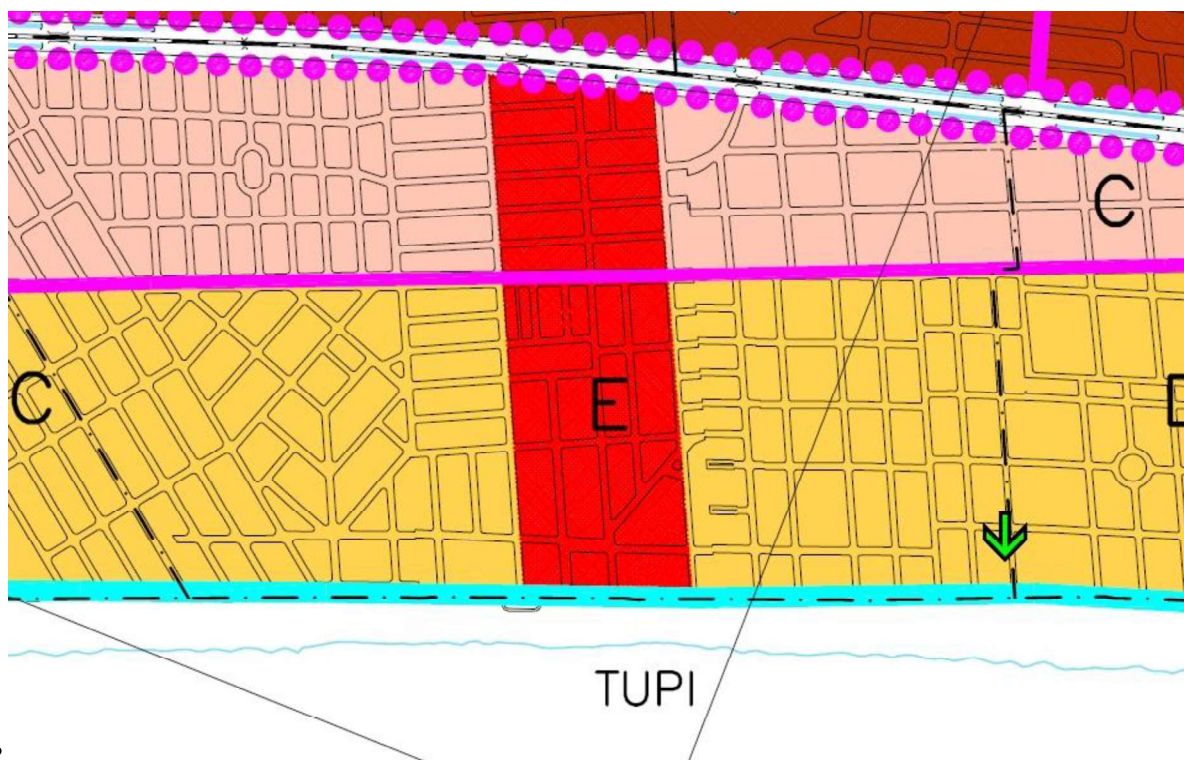


FOTO 2 (Anexo II) – Mapa de Zoneamento, gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Prefeitura de Praia Grande / Rua Caribas, nº 65 – Edifício Garagem Caribas – Bairro: Tupi - Praia Grande (SP).

Legenda:

	ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)		ZONA MISTA (ZM)
	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (ZR)		ZONAS DE USOS DIVERSIFICADOS ZUD-1
	ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS ZPR-1		ZUD-2
	ZPR-2		ZONA DE TRANSIÇÃO
	ZPR-3		ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE ECOLÓGICO PARQUES ESTADUAIS
	ZONAS COMERCIAIS ZC-1		PARQUE DO PIAÇABUÇU
	ZC-2		FAIXAS "NON AEDIFICANDI"
	ZC-3		ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
	CORREDORES COMERCIAIS – CC1		ÁREA MILITAR
	CORREDORES COMERCIAIS – CC2		
	CORREDORES DE INTERESSE TURÍSTICO – CIT		

FOTO 3 (Anexo II) – Legenda do Mapa de Zoneamento, gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Prefeitura de Praia Grande (SP), com apontamento da zona de classificação do imóvel avaliando (ZPR-2 / "D").

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



4

FOTO 4 (Anexo II) – Mapa de Loteamento, gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Prefeitura de Praia Grande / Rua Caribas, nº 65 – Edifício Garagem Caribas – Bairro: Tupi - Praia Grande (SP).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

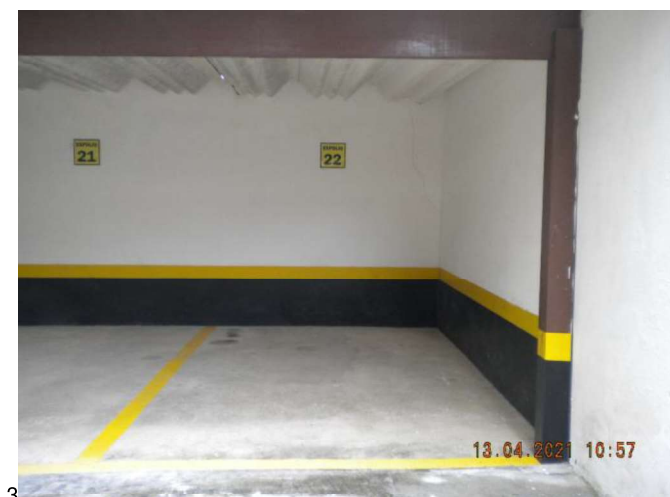
ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.



1



2



3



4



5



6

FOTOS 1 À 6 (ANEXO III) – Retratam as dependências do imóvel avaliando.

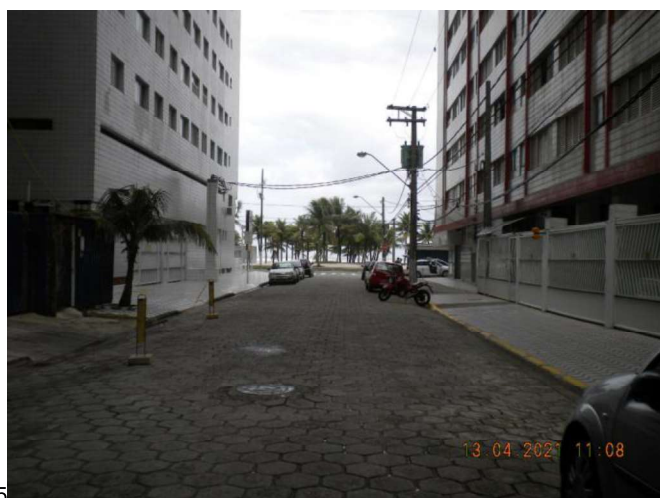
Rua República do Equador, nº 127 – T3 – Apto. 14 / Ponta da Praia – Santos (SP) – CEP 11030-151

Tel. Fixo: (13) 3302-0500 - Tel. Celular: (13) 9 9202-0037

e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

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

ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



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

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

ANEXO V– ESPELHO DE IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO / CERTIDÃO NEGATIVA PARA DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

21/04/2021

...MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE - SP...

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Prefeitura Municipal de Praia Grande	Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.		Notificação Recibo		Lançamento 2.03.27.001.004.8022-7	
	Ano Base 2021	Exercício 2021	Nr. do Carnê 1198405	Emissão 01		
Local do Imóvel VL PAULO BRASIL QDRA 1 LTE 4 GARAGEM 22			Inscrição Atual 170.171.001		Alíquota 1,56	
Logradouro RUA CARIBAS					Nr. Oficial 65	
Contribuinte ESPOLIO DE ARMANDO MOMO E OU			Área do Terreno 23,48		Testada 0,54	
Possuidor			Área Construída 16,39		Valor Imposto 415,12	
Pagável somente nos bancos conveniados: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander, Bradesco e Bancoob						
ATENDIMENTO AO PÚBLICO NA SECRETARIA DE FINANÇAS LIMITADO A 400 SENHAS DIÁRIAS					Vlr. Venal Terreno 17.770,22	TSU - A 234,54
VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS					Vlr. Venal Constr. 8.840,35	TSU - B 0,00
					Vlr. Venal Total 26.610,57	TSU - C 0,00
OBSERVAÇÕES - Não Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.						CIP 0,00
						Total (Imp.+Taxas) 649,66

1

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

N.º: 9700 / 2021

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

CERTIFICAMOS, CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob n°. 203270010048022, lançado em nome de ESPOLIO DE ARMANDO MOMO E OU . Foram constatados débitos de tributos Imobiliários referente ao(s) exercício(s): 2006 2010 2008 2007 2015 2009 2018 2019 2020 2017.

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

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2021, ou possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.

Praia Grande 21/04/2021 às 09:38:03

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4856/2009, em 10/12/2009.

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

Número de controle : 8f2aeda5ffbd3f65a1f090348822812b

Avenida Presidente Kennedy, Nº 2.000, Terreo - Vila Mirim, Praia Grande - SP
www.praiagrande.sp.gov.br

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

	Município da Estância Balneária de Praia Grande		CONAM - 21/04/2021 09:39:56	
	Portal Cidadão Extrato de Débito		Operador: NUM. INSCRIÇÃO - 203270010048022 PÁGINA : 1/2	

Tipo Imobiliário	Proprietário ESPOLIO DE ARMANDO MOMO E OU	CPF/CNPJ Proprietário 037.214.508-68	Código 0221250	Inscrição 203270010048022
Endereço RUA caribas, 65, ., PRAIA GRANDE/SP	Lote 004	Quadra 001	Loteamento	
Endereço de Entrega pc antonio menck, 34, apto 113, 06097-060, CENTRO, Osasco/SP				
Operador ativo CONAM				

Dívidas não parceladas													
C.D.A.	Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Principal	P. Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários Custas Proc	Total
87886	2006 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	056169/2011	01			87,48	87,51	72,81	16,02	122,51	29,88	0,00
01-15/10/2009, 02-15/11/2009, 03-15/12/2009													
55048	2007 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	056169/2011	01			349,92	350,04	264,48	81,44	444,28	112,02	0,00
01-15/01/2010, 02-15/02/2010, 03-15/03/2010, 04-15/04/2010, 05-15/05/2010, 06-15/06/2010, 07-15/07/2010, 08-15/08/2010, 09-15/09/2010, 10-15/10/2010, 11-15/11/2010, 12-15/12/2010													
50364	2008 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	2133127208				349,92	350,04	238,07	36,80	383,42	103,03	0,00
01-15/01/2011, 02-15/02/2011, 03-15/03/2011, 04-15/04/2011, 05-15/05/2011, 06-15/06/2011, 07-15/07/2011, 08-15/08/2011, 09-15/09/2011, 10-15/10/2011, 11-15/11/2011, 12-15/12/2011													
93800	2009 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	2133127208				349,92	350,04	198,47	55,84	321,16	82,48	0,00
01-15/01/2012, 02-15/02/2012, 03-15/03/2012, 04-15/04/2012, 05-15/05/2012, 06-15/06/2012, 07-15/07/2012, 08-15/08/2012, 09-15/09/2012, 10-15/10/2012, 11-15/11/2012, 12-15/12/2012													
30144	2010 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	056169/2011	01			349,92	350,04	264,48	81,44	444,28	112,02	0,00
01-15/01/2010, 02-15/02/2010, 03-15/03/2010, 04-15/04/2010, 05-15/05/2010, 06-15/06/2010, 07-15/07/2010, 08-15/08/2010, 09-15/09/2010, 10-15/10/2010, 11-15/11/2010, 12-15/12/2010													
60587	2015 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	15197431920188260477/2018			15197431920188260477	167,28	167,28	53,14	22,04	81,20	32,36	0,00
7-10/07/2015, 10-10/10/2015, 11-10/11/2015, 12-10/12/2015													
34686	2017 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA	15197431920188260477/2018			15197431920188260477	588,48	588,56	61,21	64,94	164,57	87,90	0,00
1-10/01/2017, 2-10/02/2017, 3-10/03/2017, 4-10/04/2017, 5-10/05/2017, 6-10/06/2017, 7-10/07/2017, 8-10/08/2017, 9-10/09/2017, 10-10/10/2017, 11-10/11/2017, 12-10/12/2017													
32126	2018 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA					401,92	401,92	31,16	43,29	75,29	0,00	0,00
4-10/04/2018, 6-10/06/2018, 7-10/07/2018, 8-10/08/2018, 9-10/09/2018, 10-10/10/2018, 11-10/11/2018, 12-10/12/2018													
38440	2019 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA					628,20	628,20	21,48	64,95	76,78	0,00	0,00
1-10/01/2019, 2-10/02/2019, 3-10/03/2019, 4-10/04/2019, 5-10/05/2019, 6-10/06/2019, 7-10/07/2019, 8-10/08/2019, 9-10/09/2019, 10-10/10/2019, 11-10/11/2019, 12-10/12/2019													
29978	2020 - 02 Imposto Predial Urua	INSCRITA					649,68	649,68	0,00	64,96	33,93	0,00	0,00
1-10/01/2020, 2-10/02/2020, 3-10/03/2020, 4-10/04/2020, 5-10/05/2020, 6-10/06/2020, 7-10/07/2020, 8-10/08/2020, 9-10/09/2020, 10-10/10/2020, 11-10/11/2020, 12-10/12/2020													
Número Total de Dívidas:			10	Totais:			3.922,72	3.923,11	1.209,30	512,72	2.147,43	569,66	0,00
Valor Total das Dívidas:			8.358,22										

Dívidas Parceladas							
C.D.A.	Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Saldo da Dívida
Número Total de Dívidas:			0				
				0,00			

	Município da Estância Balneária de Praia Grande		CONAM - 21/04/2021 09:39:58	
	Portal Cidadão Extrato de Débito		Operador: NUM. INSCRIÇÃO - 203270010048022 PÁGINA : 2/2	

Saldo Inscrito + Parcelas Abertas:	8.358,22
Saldo da Dívida:	8.358,22

Foto 3 e 4 – Extrato de Débitos Imobiliários

Fotos 1, 2, 3 e 4 (ANEXO V) – Documentos extraídos do site da Prefeitura Municipal de Praia Grande.

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

ANEXO VI - CRITÉRIO DE HEIDECK / DEPRECIACÃO FÍSICA DE IMÓVEIS
(NÃO UTILIZADO NESTE TRABALHO AVALIATIVO)

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente 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, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes	I ----- Intermediário	8,09%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	<i>naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> ➤ 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. ➤ <i>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.</i> ➤ 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 hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D ----- Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES	M ----- Mau	52,60%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	➤ 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 estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.		
H	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 de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM ----- Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR ➤ Valor de demolição residual; ➤ Máquina/equipamento em estado de demolição; ➤ Sem condição de operação ou uso.	DM ----- Demolição	100,00%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO VII - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO OU FATOR DE LOCALIZAÇÃO

❖ PREFEITURA DE PRAIA GRANDE

▪ LEI COMPLEMENTAR Nº 575 – 30/11/2010

▪ PLANTA GENÉRICA DE VALORES:

- TABELA I – valores de metro quadrado de terrenos, expressos em reais, e respectivos códigos de valores;

- TABELA II – valores de metro quadrado atribuídos aos terrenos, expressos pelos códigos de valores definidos na Tabela I, conforme as faces de quadra a que pertençam;

- TABELA III – valores básicos de metro quadrado atribuídos às construções, expressos em reais, conforme o tipo e o padrão em que se enquadram e, ainda, em função do valor do metro quadrado correspondente aos terrenos em que se situam;

- TABELA IV – valores de metro quadrado atribuídos às glebas e às áreas contidas em mais de uma quadra fiscal, expressos pelos códigos de valores definidos na tabela I.

➤ Fator de Transposição = Fator de Localização do Imóvel Avaliando / Fator de Localização da Amostra

- Exemplo : Fator de Transposição Amostra 1 = $FL_{IA} / FL_{A1} = 325,00 / 325,00 = 1,00$

Amostras	Logradouro	Ins. Atual / Novins (Tab.2)	CODLOG (Tab.2)	COD. (Tab.2)	Enquadramento	Padrão	R\$/m² (Tab.3)	Fator de Transposição
I.A.	Rua Caribas nº 65 – Tupi	170171001	0356	55	A	62-BOM	325,00	
1	Rua Caiapós ,120 - Tupi	170171017	0498	57	A	62-BOM	325,00	1,00
2	Av. Dom Pedro II, 267 - Ocian	190191003	0664	55	A	62-BOM	325,00	1,00
3	Rua Dr. Roberto Soji, 148/164 - Boqueirão	130133002	0130	60	A	62-BOM	325,00	1,00
4	Rua Dr. Ciro Carneiro,110 - Guilhermina	140143026	0293	54	A	62-BOM	325,00	1,00
5	Av. Paris, 246 – Canto do Forte	120123017	0070	58	A	62-BOM	325,00	1,00
6	Rua Ipanema, 85 - Guilhermina	140141019	0148	60	A	62-BOM	325,00	1,00