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

Processo Digital Nº: **1014808-90.2018.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Edifício Imperador**
Executado: **Michel Gaspar da Silva e outro**

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

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls.274, 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

MATRÍCULA	FICHA	
109.114	01	Em 16 de abril de 2.002.

IMÓVEL: Apartamento número 37, localizado no quarto pavimento ou terceiro andar, do prédio denominado IMPERADOR, situado na Avenida Marechal Hermes, nesta cidade, com 97,52 m2 de área construída, sendo 63,90 m2 de área útil e 33,62 m2 de área comum, cabendo-lhe uma quota parte ideal equivalente a 37,60 m2 no terreno, confronta na frente, onde tem sua entrada, com o hall de circulação e poço de ventilação, à direita com o apartamento número 38, à esquerda com o apartamento número 39, e nos fundos com a área livre dos fundos do prédio.

CONTRIBUINTE: 2 01 14 118 071 0037-2

- *Matrícula do Imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 109.114.*

- *Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.01.14.118.071.0037-2.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

3. TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Este perito executará a avaliação do imóvel penhorado, observado no Termo de Penhora e Depósito - fls. 143, em sua totalidade. Fora observado também, que no Termo de Penhora e Depósito, foram penhorados os direitos de aquisição do imóvel. Cabe lembrar que, não faz parte da responsabilidade do profissional de avaliações imobiliárias efetuar as mensurações para elucidação dos direitos aquisitivos de qualquer imóvel.

4. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso "*munus*", este perito chegou ao local da perícia às 13:00 horas (uma hora da tarde) do dia 01/02/2022, sendo gentilmente recepcionado no condomínio pelo Sra. Francisco Carlos Furlan – RG.: 14.237.743-0 SSP/SP (zelador do condomínio).

O perito aguardou por 1:50 horas (1 hora e cinquenta minutos) pela chegada do proprietário do imóvel avaliando, ou qualquer pessoa que pudesse representá-lo e possibilitasse a entrada deste profissional ao interior do imóvel avaliando, o que infelizmente não aconteceu.

Após aguardar na frente do edifício e executar tentativas frustradas de comunicação por meio de interfone e, posteriormente, tocando a campainha e batendo na porta, este perito concluiu que, neste imóvel, não haviam pessoas naquele momento.

Mediante este cenário, este perito executará esta avaliação por *situação paradigma (NBR14653-1:2019 / 6.9 – Pressupostos, Ressalvas e Condições limitantes)*, pois, como o imóvel não pôde ser vistoriado internamente, será adotada a hipótese que o referido imóvel (conforme o Critério de Heideck) esteja classificado como "regular".

Não havendo a menor possibilidade de adentrar ao imóvel avaliando, este perito questionou o Sr. Zelador, se haveria alguma unidade residencial com as mesmas características do imóvel avaliando que pudesse ser visitado, apenas para analisar a distribuição dos cômodos. A resposta foi **positiva**, pois as chaves do apartamento nº 17 (apartamento semelhante, da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

mesma prumada) estavam sob sua responsabilidade e, que este perito poderia subir, adentrar ao imóvel, observar suas dependências.

Sendo assim, na impossibilidade de adentrar no **imóvel avaliando nº 37**, mas sendo possível entrar em outro de mesma configuração, foi efetuada uma **vistoria de modo indireto**, visualizando apenas as dependências e divisões do **imóvel referência nº 17**.

5. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP), **Apartamento nº 37 – Avenida Marechal Hermes nº 318 – Condomínio Edifício Imperador – Bairro: Canto do Forte – Loteamento: Vila Itaipú - Praia Grande (SP) – CEP 11700-250**, na quadra completada pelos logradouros: Rua Jaú, Rua Tiradentes e Rua Bahia.

5.1 INFRAESTRUTURA, CARACTERÍSTICAS E MELHORAMENTOS URBANOS.

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;

g) Coleta de lixo;

h) Transportes públicos;

i) Entrega postal.

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

Este local apresenta características: residenciais.

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

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

6.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – UNIDADE RESIDENCIAL Nº 37

- Tipo: Apartamento Padrão;
- Uso predominante da região: Zona Urbana;
- Zoneamento: Zona Predominantemente Residencial – ZPR-2 “F”;
- Endereço: Avenida Marechal Hermes nº 318 – Condomínio Edifício Imperador – Bairro: Canto do Forte - Praia Grande (SP);
- Loteamento: Vila Itaipú;
- Entrada principal de pessoas: Avenida Marechal Hermes nº 318;
- Área Útil: 63,90 m²;
- Área Comum: 33,62 m²;
- Área Total: 97,52 m²;
- Quota parte ideal equivalente a: 37,60 m² do terreno;
- Posição do imóvel referente ao logradouro: Fundos;
- Distribuição Interna do imóvel:
  - 1 Dormitório;
  - 1 Banheiro Social;
  - 1 Sala;
  - 1 Cozinha;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

➢ 1 Área de Serviço;

- Garagem: O condomínio disponibiliza vagas de garagem, para veículos de passeio, porte pequeno, sistema de uso coletivo, por ordem de chegada, local indeterminado e insuficiente para todos os moradores do condomínio. Sendo que, cada unidade residencial só tem direito a uma vaga de garagem, quando houver. Caso todos apartamentos apresentarem 1 veículo no mesmo dia, ao mesmo tempo para estacionar na garagem, não há vaga para todos (palavras do zelador);

- Acesso principal ao imóvel avaliando é feito por: Escadaria;

- Classificação do imóvel avaliando quanto o Estado de Conservação conforme Critério Heideck (classificado):

E	**REPAROS SIMPLES** ➢ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. ➢ ***Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.*** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R --------- Regular	18,10%

➢ Estado de conservação: “E”

➢ Condições Físicas: “Reparos Simples”

➢ Classificação: “R - Regular”

➢ Coeficiente E%: “18,10%”

6.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) Pisos (todos os cômodos): Cerâmico, padrão comercial, revestindo os cômodos do imóvel. (adotado);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

b) Paredes (sala / hall de distribuição / dormitório): Revestidas massa corrida e tinta látex. (adotado);

c) Paredes (banheiro / cozinha / área de serviço): Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. (adotado);

d) Teto (todos os cômodos): Laje com acabamento em massa corrida e tinta látex.

e) Janelas e Esquadrias: Alumínio, em todo o imóvel. (adotado);

f) Portas e Batentes: Em madeira, pintada e/ou envernizada, em todos os cômodos do imóvel. (adotado);

g) Instalações Elétricas: Embutidas (adotado);

h) Instalações Hidráulicas: Embutidas (adotado);

i) **Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como**:** Ralos, torneiras, registros, louça sanitária, interruptores de luz e/ou fontes de energia elétrica, pia de banheiros e pia da cozinha, tanque da área de serviço; (adotado).

As condições gerais do apartamento 37, imóvel avaliando, são adotadas conforme a classificação do Critério Heideck: "Regular".

6.3- CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Condomínio com 1 (uma) torre, assim distribuídos:
  - Térreo (1º Pavimento): Entrada principal, salão de jogos, zeladoria e garagem;
  - 1º Andar (2º Pavimento) ao 3º Andar (4º Pavimento): 5 unidades residenciais por andar;

Outras características:

- Elevadores: Não há. O acesso principal às unidades residenciais é feita por escadaria;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

- Itens de segurança: Interfone, Portão Eletrônico, Alarme de Incêndio e Zelador;
- Itens de lazer: Salão de jogos;

7. AVALIAÇÃO.

7.1 METODOLOGIA.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

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.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

Finalmente, multiplicaremos o valor da área útil **(63,90 m²),** pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor de mercado para o imóvel em questão.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

8.1 - VISITA *IN LOCO.*

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

Para este trabalho avaliativo, não foi possível realizar a vistoria "*in loco*", portanto, utilizaremos a técnica da vistoria indireta, na qual é adotada situação paradigma, onde as características físicas do imóvel avaliando são adotadas, neste caso, como: Regular, pelo Critério de Heideck.

8.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realisados entre os dias 07 e 24 de Fevereiro de 2022.

8.3 - 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 **10%,** como **fator de comercialização**.

b. Constatou-se que o imóvel avaliando, mediante as condições físicas apresentadas, teve classificação: "R - Regular", pelo **Critério de Heideck.**

   - Neste trabalho utilizaremos o **Critério de Heideck** (fator de depreciação física) com o intúito de homogeneizar os elementos de comparação frente ao imóvel avaliando, pois os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

elementos de comparação constatados não compreendem a mesma faixa de classificação do imóvel avaliando;

✓Os elementos de comparação pesquisados, compreendem a fixa de classificação, "I-Intermediário", conforme o **Critério de Heideck.**

- ❖ Estado de Conservação do imóvel avaliando: "D";
- ❖ Condições Físicas do Imóvel avaliando: "Entre Regular e Reparos Simples";
- ❖ Classificação: "I-Intermediário";
- ❖ Coeficiente de Depreciação (%E): 8,09%.

✓ Cada elemento de comparação foi devidamente classificado e, constatou-se que compreendem a mesma faixa de classificação. Sendo assim, teremos:

Ex.:

- Elemento de Comparação nº 1 – Classificação: Intermediário – (%E): 8,09%

10,01%

- Imóvel Avaliando – Classificação: Regular – (%E): 18,10%

*Fator de Depreciação Física Homogeneizada $_{(1)}$= 10,01 / 100 = 0,1001 – 1,00 = 0,8999.

✓Portanto, Fator de Depreciação Física Homogeneizada = 0,8999; sendo que, todos os elementos comparativos compreendem a mesma faixa, então, todos serão iguais, ou seja = 0,8999.

c. Neste trabalho, não será necessário utilizar o **Fator de Localização** ou **Fator de Transposição**, para homogeneização das amostras em relação ao imóvel avaliando pois todas as amostras estão compreendidas no mesmo bairro onde está localizado o imóvel avaliando. Portanto, na tabela de cálculos, o fator de transposição = 1,00;

d. Neste trabalho, não será necessário utilizar o **Fator Acesso** para a homogeneização das amostras, sabendo que, o acesso às unidades residenciais podem ser feitas por escadaria ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

elevador. No caso em tela, todos os elementos de comparação têm o mesmo tipo de acesso que o imóvel avaliando.

9. MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAIXADA SANTISTA

ENFOQUE DO MERCADO ATUAL E PERSPECTIVAS

Dados apontam que mercado imobiliário de luxo já cresceu 247% em 2021.

A necessidade de mais espaço, a impossibilidade de viajar e a queda dos juros aqueceu o setor durante a pandemia.

POR: FERNANDA DRUMOND
05 OUT 2021 - 07H01 ATUALIZADO EM 05 OUT 2021 - 07H01
(https://revistacasaejardim.globo.com/casa-e-jardim/bem-estar/comportamento/noticia/2021/10/dados-apontam-que-mercado-imobiliario-de-luxo-ja-cresceu-247-em-2021.html)

Um novo olhar sobre a casa causado pela pandemia, juros baixos e a super alta do dólar provocaram um aquecimento geral do mercado imobiliário, um dos poucos que conseguiu crescer apesar da crise, principalmente no setor de imóveis de alto padrão e de luxo.

"A pandemia mudou o olhar das pessoas para o espaço onde habitam. Com esse tempo que as pessoas se deram e foram obrigadas a ter para vivenciar a casa, houve uma mudança no comportamento em relação às necessidades da vida em todos os aspectos", explica o arquiteto Thales Zago.

De acordo com o *personal broker* **Fabio Zarzana**, durante a pandemia, três grandes motivos fizeram com que o investimento em imóveis de luxo se destacasse: a necessidade de mais espaço dentro de casa, as fronteiras fechadas, a impossibilidade de viajar e a queda dos juros. As vendas em 2020 apresentaram um crescimento de quase 230% acima de 2019; em 2021, a expansão, no primeiro trimestre, foi de 247% em comparação com o mesmo período de 2020.

Contudo, Zarzana conta que a procura pelas casas com terrenos grandes e com possibilidades de reforma para atender às novas demandas já dá sinais de acomodação. "Não diminuíram os interessados, mas o cliente atual começa a retomar um perfil mais consciencioso, no que diz respeito a fazer de fato grandes negócios. O interesse permanece aquecido, mas o senso negocial já começa a reocupar seu lugar de hábito na decisão de compra dos milionários. Eles dizem quererem a casa grande! O Home, o lazer, o espaço! Mas querem, sobretudo, fazer um negócio patrimonial lucrativo", completa o especialista.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

Os resultados apurados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) identificaram um aumento nos lançamentos de 114,6% no segundo trimestre, foram 60.322 unidades. As vendas superaram a oferta atingindo 65.975 imóveis novos, uma expansão de 60,7% em relação ao período anterior.

Segundo dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), a melhora nas negociações de imóveis de médio e alto padrão garantiram ao mercado de incorporação o melhor resultado em 2020 nas vendas desde maio de 2014. O setor registrou um crescimento de 32% em 2021 nas vendas de imóveis de luxo. Além disso, há uma projeção de alta de 20% até 2023, apontam estudos feitos pelo Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis de São Paulo).

"No nosso mercado de arquitetura e design de interiores houve uma demanda grande durante a pandemia exatamente nessa busca por imóveis que se adequassem à nova realidade do morador", indica Zago. Segundo o profissional, houve ainda famílias que decidiram ter uma segunda casa, que saíram de apartamentos para residências em condomínios, para lugares melhores, e até aqueles que preferiram casas mais intimistas no lugar de espaços grandiosos e sem aconchego."Esse processo fez com que o mercado se aquecesse e vimos um grande avanço na qualidade de vida", finaliza o arquiteto.

Mercado imobiliário prevê alta de mais de R$ 11 bilhões em vendas no Brasil neste ano.

Valor Geral de Vendas (VGV) deve encerrar o ano em R$ 99 bilhões, crescimento de 12% em comparação com 2020, segundo estimativa da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi).

Mylena Guedes - CNN
Rio de Janeiro
04/11/2021 às 05:46 | Atualizado 04/11/2021 às 18:29
https://www.cnnbrasil.com.br/business/mercado-imobiliario-preve-alta-de-mais-de-11-bilhoes-em-todo-brasil/

O mercado imobiliário sente cada vez mais a recuperação do setor e, em 2021, a projeção é de um crescimento de mais de 12% no Brasil em relação ao ano passado. De acordo com estimativa da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), o Valor Geral de Vendas (VGV) deve encerrar este ano em cerca de R$ 99 bilhões no país.

Em 2020, o valor vendido ficou em aproximadamente R$ 88 bilhões. À **CNN**, Cláudio Hermolin, presidente da Ademi-Rio e do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon-Rio), afirma que esse é um dos melhores indicadores do mercado já que mostra a quantidade de receita que pode ser gerada com os empreendimentos residenciais. Segundo ele, o avanço foi possível por conta de três principais fatores.

“Apesar do recente aumento na taxa Selic, o crédito imobiliário segue baixo, historicamente falando. Além disso, mesmo na pandemia, 85% dos canteiros de obra ficaram em atividade no país. E, por fim, com a Covid-19, houve

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

uma requalificação do morar. Vivemos uma crise sanitária, que exigiu que as pessoas ficassem em casa, fazendo com que o lar e, portanto, o mercado imobiliário, tivesse uma relevância maior", explica o engenheiro.

Ainda segundo a Ademi, a cidade do Rio deve representar cerca de 5% do VGV de todo o país. Dessa forma, a capital fluminense espera alcançar R$5 bilhões este ano em vendas de unidades residenciais, frente aos R$3,8 bi de 2020.

"Comparado com 2020, o aumento no Rio será de mais de 30%. Apesar do avanço, não vamos chegar ainda ao patamar de glória, que ocorreu entre 2010 e 2013. Para se ter uma ideia, nesse período, o Rio conseguiu um valor de vendas de R$ 10 bilhões anuais", explica o engenheiro.

Hermolin destaca que São Paulo pode alcançar o recorde histórico e terminar o ano com um crescimento seis vezes maior do que o Rio.

"A capital paulista pode chegar a um VGV de R$30 bilhões. O mercado imobiliário do Brasil, na verdade, sempre esteve mais concentrado em São Paulo, por conta da economia e do PIB. Na década de 80, por exemplo, o VGV de São Paulo chegou a ser em torno de oito vezes maior do que o da capital fluminense", afirma o presidente da Ademi-Rio.

Na última divulgação da Sondagem Indústria da Construção, realizada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) com apoio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), os dados também foram positivos. Em 2021, o setor da construção deverá registrar o maior crescimento nos últimos 10 anos. Isso porque a expectativa é de um crescimento de 5% no PIB (Produto Interno Bruto) do setor.

Além disso, o nível de atividade médio da construção atingiu 50,4 pontos no terceiro trimestre desde ano, o melhor índice para o período desde 2010.

Pelo quinto trimestre consecutivo, o principal problema do setor é o alto custo dos insumos e matéria-prima, ou a falta deles, de acordo com 54,2% dos empresários. Entretanto, nos últimos dois trimestres, a reclamação do setor por falta item registrou uma desaceleração gradativa, passando de 77,5 pontos para 75.

**Sob supervisão de Helena Vieira*

Migração da capital aquece lançamentos no litoral paulista

Empresas veem procura por imóveis subir pelo segundo ano, mas dizem ainda ser cedo para saber se alta será de longo prazo.

Folha de São Paulo – Edição impressa

https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/01/migracao-da-capital-aquece-lancamentos-no-litoral-paulista.shtml

28.jan.2022 às 23h15

Ana Luiza Tieghi
(https://www1.folha.uol.com.br/autores/ana-luiza-tieghi.shtml)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

Paulo Eduardo Dias
(https://www1.folha.uol.com.br/autores/paulo-eduardo-dias.shtml)

SÃO PAULO –

A pandemia foi o estopim para que Angela Lourenço das Dores, 57, e seu marido Milton Virgilino das Dores, 56, trocassem São Caetano do Sul, na Grande São Paulo, pelo litoral do estado. Ela é funcionária pública e estava em home office, ele havia acabado de se aposentar.

"Ficamos um período da pandemia dentro de casa, chegou uma hora que estávamos muito ansiosos", diz Angela.

O primeiro destino do casal foi o Guarujá, onde alugaram um apartamento para os fins de semana. Após muitas caminhadas pela praia, eles decidiram tornar a experiência no litoral algo definitivo.
Em abril do ano passado, colocaram o imóvel de São Caetano para locação e compraram um apartamento em Santos — cidade escolhida por ter mais infraestrutura e segurança, segundo eles.
A trajetória do casal é um exemplo do movimento visto por empresários do setor da construção em todo o litoral paulista.
Desde que a pandemia começou, a procura por imóveis para locação e venda subiu em cidades com praia. Profissionais de outros municípios perceberam que poderiam trabalhar de qualquer lugar enquanto o home office permanecesse.
"Não tem estoque suficiente para atender a demanda alta por locações no litoral norte", afirma Alfredo Freitas, diretor da imobiliária Nova Freitas, que atende o litoral norte do estado e o Vale do Paraíba.

Ele afirma que a alta procura e os custos mais elevados para construir e reformar resultaram em um aumento de cerca de 15% no valor dos imóveis disponíveis na imobiliária para serem alugados na região praiana. Para venda, a alta ficou entre 10% e 15%.
Esse movimento ajudou a diminuir o estoque de imóveis que foram entregues há cerca de cinco anos, afirma Ricardo Beschizza, presidente da Assecob (Associação de Empresários da Construção Civil da Baixada Santista). Agora novos empreendimentos estão surgindo para atender a demanda que, apesar de não estar no auge, segue aquecida.
Mesmo depois do fim do home office, o trabalho não foi um problema para a mudança de Angela e seu marido. Ela, que antes trabalhava em São Paulo e pegava o trem para o Brás todos os dias, conseguiu ser transferida para Santos.

"Antes só via prédio. Agora vejo a praia, traz uma sensação muito gostosa de paz", afirma.

Milton analisa a compra do imóvel como um investimento bem-sucedido. O casal comprou a unidade com porteira fechada, ou seja, totalmente mobiliada, e alugou rapidamente o apartamento em São Caetano, da mesma forma.
Ele acredita que o negócio foi realizado em um momento oportuno, já que, desde então, o valor dos imóveis subiu.

"Fizemos uma pesquisa de mercado antes de comprar, e acho que já valorizou de 10% a 20%", afirma.

Além do retorno financeiro, eles ganharam mais qualidade de vida. Começaram a frequentar a academia e a fazer aulas de pilates, e ainda aproveitam a praia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

"A gente encontra as pessoas e elas comentam que têm o sonho de morar na praia, e eu penso que agora estou dentro desse sonho", diz Angela.

Ainda é cedo para dizer se esse movimento de migração será permanente, segundo Beschizza, da Assecob.

"Às vezes a pessoa não se adapta e quer voltar amorar em São Paulo, que é mais cosmopolita", afirma ele.

Por enquanto, porém, o efeito rebote tem sido "muito pequeno", analisa Carlos Meschini, diretor do Secovi-SP (sindicato da habitação) na Baixada Santista. Os incorporadores estão animados mesmo em um momento de aumento das taxas de juros para o financiamento imobiliário.

A construtora Engeplus, de Santos, é uma das empresas de olho em quem veio de mudança com o home office. Ela está construindo o condomínio Mykonos, com unidades de 100 a 131 metros quadrados, que custam mais de R$ 1 milhão—já com 72% delas vendidas, segundo a empresa.

Entre março e abril, a Engeplus vai lançar o edifício Malta, com imóveis de 86 a116 metros quadrados, também com preços que começam em quase R$ 1milhão.

"O mercado imobiliário da Baixada Santista aqueceu e melhorou muito logo depois da crise da pandemia. Antes vendíamos de 15% a 20% das unidades para pessoas de São Paulo e do interior, e hoje esse número passa de 50%", afirma Roberto Barroso Filho, dono da construtora.

Santos é a cidade da Baixada Santista com os valores mais elevados por metro quadrado, segundo levantamento da consultoria Brain feito a pedido do Secovi-SP. O dado mais recente, do terceiro trimestre de 2021, aponta média de R$8.462 por metro quadrado, enquanto no município mais barato, o vizinho São Vicente, o custo é de R$ 5.000.
O preço mais elevado estava começando a espantar clientes da cidade, o que motivou a Engeplus a criar um braço com foco em médio padrão. Os primeiros empreendimentos somam 200 unidades, de um e dois dormitórios, que serão vendidas a cerca de R$ 7.500 o metro quadrado.
"As pessoas que moram em Santos estavam reclamando dos altos valores dos imóveis e se mudando para as cidades vizinhas", diz Barroso Filho.

---

10. CONCLUSÃO

- Fica avaliado este imóvel em: **R$176.137,39 (CENTO E SETENTA E SEIS MIL, CENTO E TRINTA E SETE REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS),** neste dia 25 de Fevereiro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

11. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 16 (dezesseis) páginas, todas conferidas.

Acompanham 8 (oito) anexos, com 26 (vinte e seis) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 42 (quarenta e duas) páginas.

12. ANEXOS

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

ANEXO II - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III - FOTOS DA PORTA FECHADA DO IMÓVEL AVALIANDO – AP. 37.

ANEXO IV - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA – AP. 17.

ANEXO V - FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.

ANEXO VI - FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

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

ANEXO VIII - CRITÉRIO DE HEIDECK .

25 de Fevereiro de 2022.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023854.

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 1014808-90.2018.8.26.0477

RELAÇÃO DE ANEXOS

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

ANEXO II - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III - FOTOS DA PORTA FECHADA DO IMÓVEL AVALIANDO – AP. 37.

ANEXO IV - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA – AP. 17.

ANEXO V - FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.

ANEXO VI - FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

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

ANEXO VIII - CRITÉRIO DE HEIDECK .

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

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

➢ Relação dos Elementos de Comparação / Amostras:

1.

Fonte:	Puddo Imóveis				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	Ap0197	Cond.: 325,00	IPTU: 210,00	Valor Ofertado: 170.000,00	A.U.: 50,00
Endereço:	Avenida Marechal Hermes, nº 150 - Canto do Forte				
Edifício:	Edifício Ana Cláudia				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2551075094/				

2.

Fonte:	AR7				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	2480	Cond.: 350,00	IPTU: 125,00	Valor Ofertado: 215.000,00	A.U.: 65,00
Endereço:	Avenida Marechal Hermes, nº 318 - Canto do Forte				
Edifício:	Edifício Imperador				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:					

3.

Fonte:	Nova Casarão Imóveis				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	AP7742	Cond.: 230,00	IPTU:	Valor Ofertado: 180.000,00	A.U.: 53,00
Endereço:	Rua Rui Barbosa, nº 247 – Canto do Forte				
Edifício:	Rio D'ouro				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-53m2-venda-RS180000-id-2551173754/				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

4.

Fonte:	Alan Angelo Manccini – Corretor de Imóveis – CRECI/SP 110275-F				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	898	Cond.: 302,00	IPTU: 229,00	Valor Ofertado: 200.000,00	A.U.: 65,00
Endereço:	Avenida Rio Branco, nº 268 – Canto do Forte				
Edifício:	Residencial Ilhabela				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-65m2-venda-RS200000-id-2534733716/				

5.

Fonte:	Central Imóveis de Praia Grande				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	2393	Cond.: 318,00	IPTU: 198,00	Valor Ofertado: 185.000,00	A.U.: 50,00
Endereço:	Rua Rui Barbosa, nº 410 – Canto do Forte				
Edifício:	Portal do Sol VIII				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS185000-id-2493367728/				

6.

Fonte:	Pé na Areia Imóveis				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	Ap1378	Cond.: 320,00	IPTU: 220,00	Valor Ofertado: 190.000,00	A.U.: 50,00
Endereço:	Rua Rui Barbosa, nº 410 – Canto do Forte				
Edifício:	Portal do Sol VIII				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS190000-id-2551631562/				

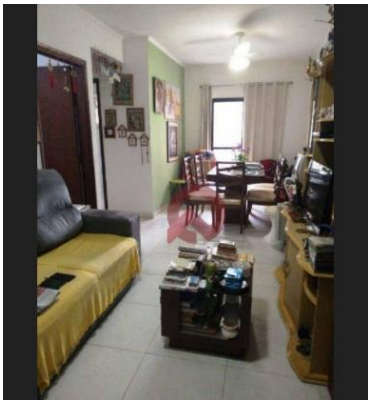
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

7.

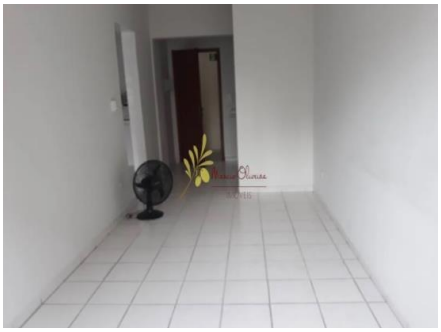
Fonte:	Ana Imóveis PG				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	2855	Cond.: 242,00	IPTU: 188,00	Valor Ofertado: 175.000,00	A.U.: 54,00
Endereço:	Rua Rui Barbosa , nº 693 – Canto do Forte				
Edifício:	Portal do Sol VI				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-54m2-venda-RS175000-id-2503508480/				

8.



Fonte:	LEC Empreendimentos Imobiliários				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	Ap2905	Cond.: 334,00	IPTU: 199,00	Valor Ofertado: 215.000,00	A.U.: 59,00
Endereço:	Rua Espírito Santo, nº 280 – Canto do Forte				
Edifício:	Residencial Masotti II				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-59m2-venda-RS215000-id-2494192485/				

9.

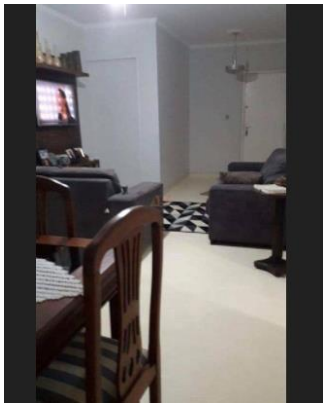


Fonte:	Marcio Oliveira Imóveis				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	MO163	Cond.: 322,00	IPTU: 215,00	Valor Ofertado: 171.000,00	A.U.: 50,00
Endereço:	Rua Rui Barbosa, nº 410 – Canto do Forte				
Edifício:	Portal do Sol VIII				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS171000-id-2471928018/				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

10.



Fonte:					
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	2377	Cond.: 330,00	IPTU: 179,00	Valor Ofertado: 195.000,00	A.U.: 63,00
Endereço:	Rua Xixová, nº 135 – Canto do Forte				
Edifício:	Riviera				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-63m2-venda-RS195000-id-2551318242/				

11.

Fonte:	Compre Já Imóveis				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	Ap01057	Cond.: 299,00	IPTU: 177,00	Valor Ofertado: 188.000,00	A.U.: 50,00
Endereço:	Rua Espírito Santo, nº 280 - Canto do Forte				
Edifício:	Masotti				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS188000-id-2545242986/				

12.

Fonte:	Kavaleski Imóveis				
Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA				
Código:	Kv6302	Cond.: 350,00	IPTU: 144,00	Valor Ofertado: 180.000,00	A.U.: 60,00
Endereço:	Avenida Rio Branco, nº 771 – Canto do Forte				
Edifício:	Manguaba				
Caracter. do Condomínio:	Andares: 3 andares	Acesso Principal: Escadaria			
Tipo:	Apartamento Padrão				
Divisão:	1 Dormitório.	1 Banheiro Soc.	1 Vaga de Garagem		FDF=8,09%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS180000-id-2427348205/				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

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

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO (R$)	ÁREA DO IMÓVEL (m²)	VALOR (R$ / m²)	Fator Acesso	Fator Localização	Fator Depreciação Física	VLR. Homogeneiz. (R$/m²)
1	R$ 170.000,00	50,00	**3400,00**	1,00	1	0,8999	**3059,66**
2	R$ 215.000,00	65,00	**3307,69**	1,00	1	0,8999	**2976,59**
3	R$ 180.000,00	53,00	**3396,23**	1,00	1	0,8999	**3056,26**
4	R$ 200.000,00	65,00	**3076,92**	1,00	1	0,8999	**2768,92**
5	R$ 185.000,00	50,00	**3700,00**	1,00	1	0,8999	**3329,63**
6	R$ 190.000,00	50,00	**3800,00**	1,00	1	0,8999	**3419,62**
7	R$ 175.000,00	54,00	**3240,74**	1,00	1	0,8999	**2916,34**
8	R$ 215.000,00	59,00	**3644,07**	1,00	1	0,8999	**3279,30**
9	R$ 171.000,00	50,00	**3420,00**	1,00	1	0,8999	**3077,66**
10	R$ 195.000,00	63,00	**3095,24**	1,00	1	0,8999	**2785,40**
11	R$ 188.000,00	50,00	**3760,00**	1,00	1	0,8999	**3383,62**
12	R$ 180.000,00	60,00	**3000,00**	1,00	1	0,8999	**2699,70**

AMOSTRAS (CONTINUAÇÃO)	Verificação Outliers - Critério de Chauvenet			TESTE DE OUTLIERS Δ > τ * δ ∴ Outlier (Exclusão da Amostra) Δ ≤ τ * δ ∴ Não é Outlier (Amostra OK)
	Análise das Amostras		Δ = Pi - μ	
1	Média (μ) =	3062,73	3,066	Não é Outlier/Amostra OK
2	Desvio-Padrão(δ)=	247,2808	86,134	Não é Outlier/Amostra OK
3	N =	12	6,462	Não é Outlier/Amostra OK
4	τ (Tab. Thompsom Modif.)=	1,829	293,803	Não é Outlier/Amostra OK
5	τ * δ =	452,2766	266,904	Não é Outlier/Amostra OK
6			356,894	Não é Outlier/Amostra OK
7			146,384	Não é Outlier/Amostra OK
8			216,570	Não é Outlier/Amostra OK
9			14,932	Não é Outlier/Amostra OK
10			277,322	Não é Outlier/Amostra OK
11			320,898	Não é Outlier/Amostra OK
12			363,026	Não é Outlier/Amostra OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

AMOSTRAS (CONTINUAÇÃO)	VLR. Homogeneiz. (R$/m²)	(Xi-$\overline{X}$)²	VLR. Homog./Média	TESTE INTERVALO (0,70 < Amostra < 1,30)
1	3059,66	9,40	0,999	Amostra OK
2	2976,59	7419,06	0,972	Amostra OK
3	3056,26	41,76	0,998	Amostra OK
4	2768,92	86320,33	0,904	Amostra OK
5	3329,63	71237,59	1,087	Amostra OK
6	3419,62	127373,12	1,117	Amostra OK
7	2916,34	21428,19	0,952	Amostra OK
8	3279,30	46902,70	1,071	Amostra OK
9	3077,66	222,96	1,005	Amostra OK
10	2785,40	76907,23	0,909	Amostra OK
11	3383,62	102975,34	1,105	Amostra OK
12	2699,70	131788,09	0,881	Amostra OK
MÉDIA ($\overline{X}$)	3062,73	56052,15		
Desvio Padrão (S)		236,75		
Coeficiente de Variância		0,0773		
CV%		7,73%		
Nº amostras coletadas		12		
Grau de Liberdade (Nº dados - 1)		11		
Intervalo de confiança (80%)		0,80		
Nivel de confiança - Erro (20%)		0,20		
Distribuição "t" de Student		1,36		

"UNIDADE RESIDENCIAL Nº 37" - ÁREA ÚTIL: 63,90 m²

					F. DE COMERCIAL. / DESÁGIO
		t*S / Raiz (n-1)	97,33	Valores (R$)	0,90
LS =$\overline{X}$+[t * S / √ (n-1)]		Limite Superior	3160,05	208.146,58	R$ 187.331,92
* Área Imóvel Avaliando (m²):	63,90	Média	3062,73	195.708,21	R$ 176.137,39
LI =$\overline{X}$-[t * S / √ (n-1)]		Limite Inferior	2965,40	183.269,84	R$ 164.942,85

- Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando, para esta data (25/02/2022), é: **R$176.137,39 (CENTO E SETENTA E SEIS MIL, CENTO E TRINTA E SETE REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS).**

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

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

NBR 14653-2

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

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
Total de Pontos Somados					**9**

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

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do Tratamento por Fatores

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

AMPLITUDE (%) = (Limite Superior - Limite Inferior) / Valor Central X 100

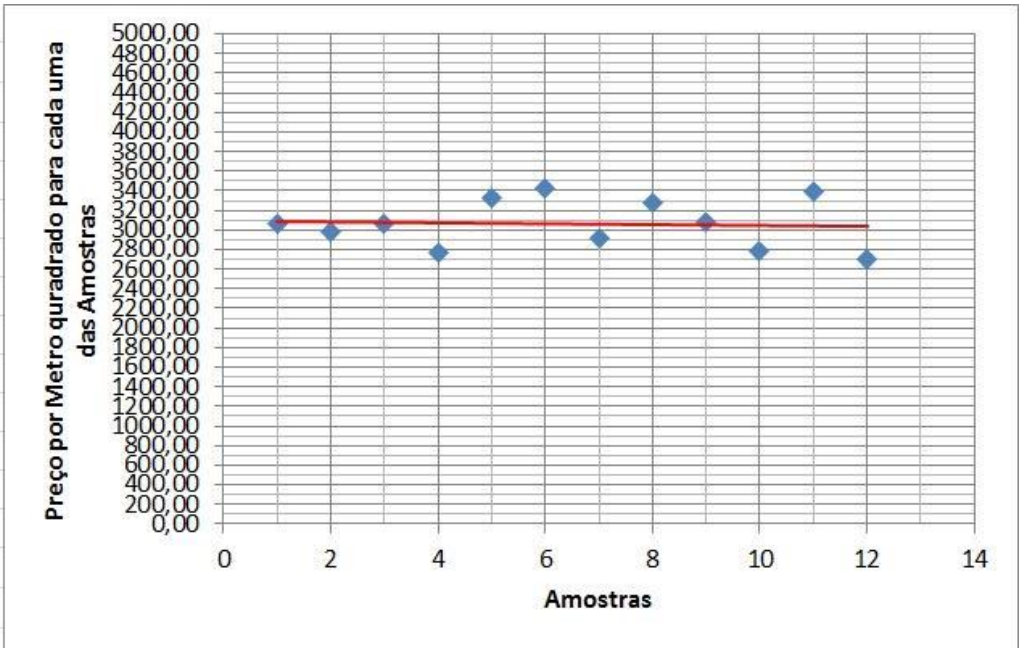
AMPLITUDE (%) = 12,71%

GRAU DE PRECISÃO	III

➢ **ALCANÇADOS GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III.**

C. Gráfico de Dispersão das Amostras Homogeneizadas

AMOSTRAS	Preço Homog. (R$/m²)
1	3059,66
2	2976,59
3	3056,26
4	2768,92
5	3329,63
6	3419,62
7	2916,34
8	3279,30
9	3077,66
10	2785,40
11	3383,62
12	2699,70



Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

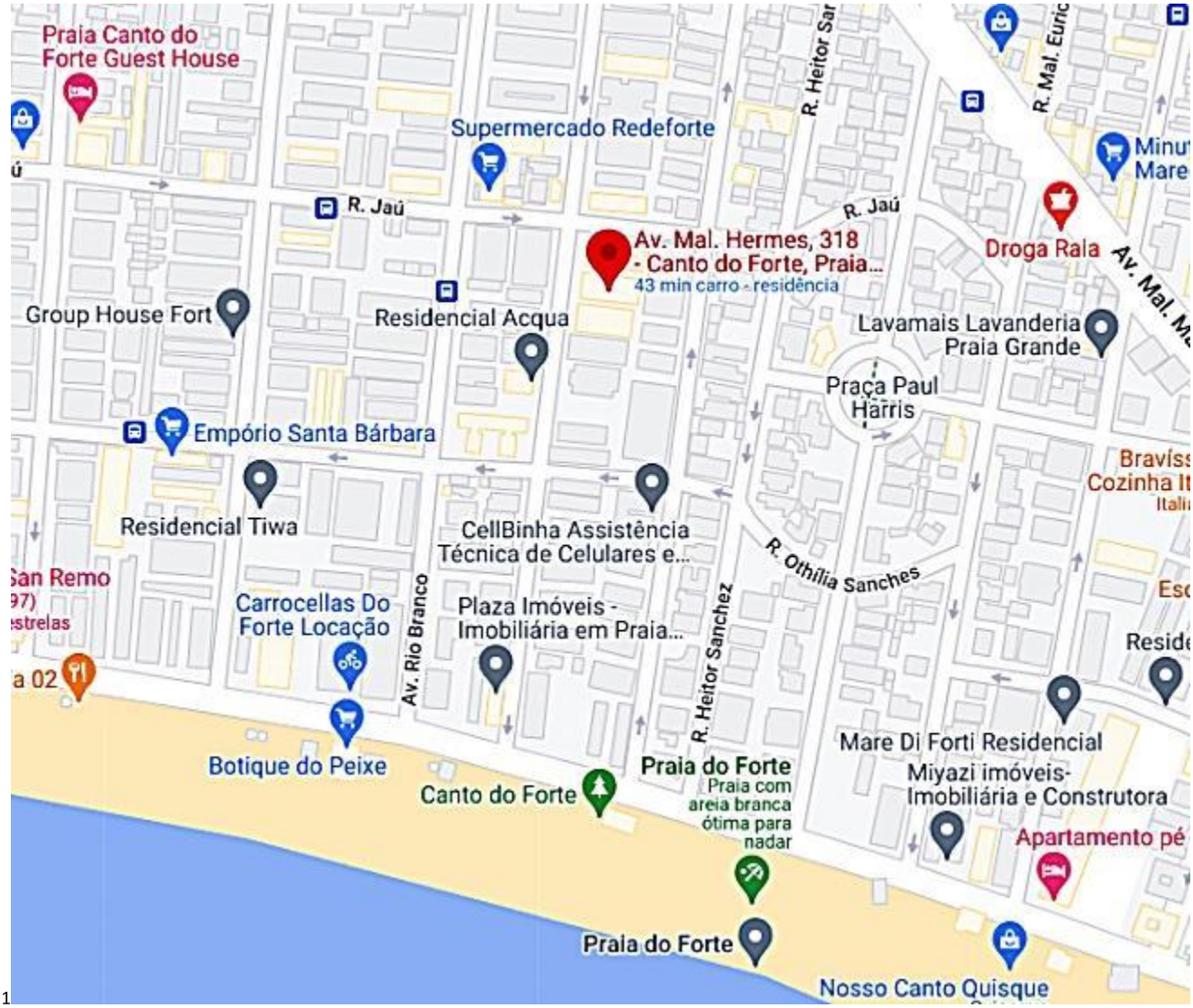
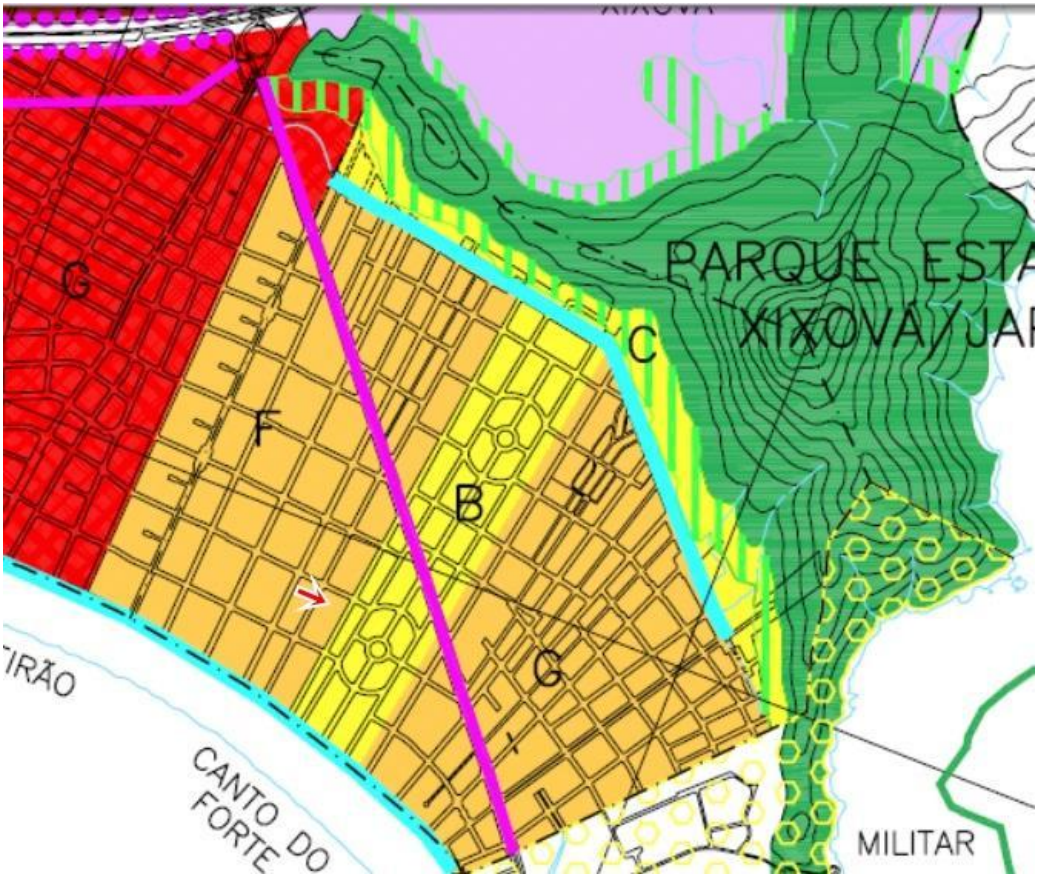


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial.
Avenida Marechal Hermes, nº 318 – Condomínio Edifício Imperador – Bairro: Canto do Forte – Praia Grande (SP)

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968



2

FOTO 2 (Anexo II) – Mapa de Zoneamento, gerado à partir da ferramenta digital fornecido pela Prefeitura de Praia Grande/SP
Avenida Marechal Hermes, nº 318 – Condomínio Edifício Imperador – Bairro: Canto do Forte – Praia Grande (SP)

3

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 "F").

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

FOTO 4 (Anexo II) – Mapa de Loteamento, gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Prefeitura de Praia Grande/SP.
Avenida Marechal Hermes, nº 318 – Condomínio Edifício Imperador – Bairro: Canto do Forte / Loteamento: Vila Itaipú – Praia Grande (SP)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

ANEXO III - FOTOS DA PORTA FECHADA DO IMÓVEL AVALIANDO – AP. 37

1

2

3

FOTOS 1, 2 E 3 (ANEXO III) – Retratam a porta de entrada principal do imóvel avaliando fechada, após tentativas de contato.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

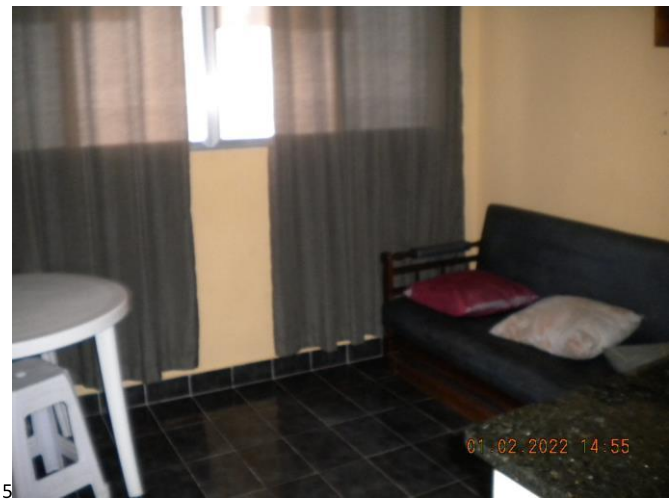
ANEXO IV - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA – AP. 17

1

2

3

4

5 

6

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

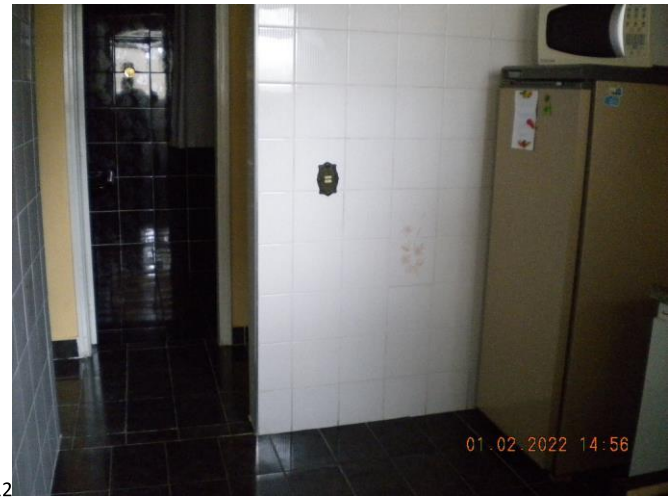
7

8

9

10

11



12

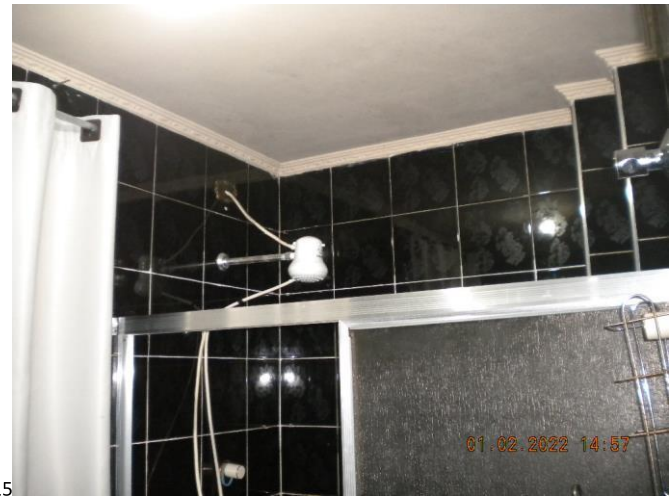
Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

13

14

15


16

17

18

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

19

20

21

22

23

24

FOTOS 1 à 24 (ANEXO IV) – Retratam as divisões internas do imóvel referência.

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

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

1

2

3

4

5

6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

7

8

9

10

FOTOS 1 à 10 (ANEXO V) – Retratam as dependências e estrutura do condomínio.

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

ANEXO VI – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

1

2

3

4

FOTOS 1 à 4 (ANEXO VI) – Retratam a vizinhança.

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

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

1

20/01/2022 12:29 .::MUNICIPIO DA ESTANCIA BALNEARIA DE PRAIA GRANDE - SP::. 2 Via IPTU

Município da Estância Balneária 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 **2.01.14.118.071.0037-2**	
		Ano Base **2022**	Exercício **2022**	Nr.do Carnê **1031005**	Emissão **01**
Local do Imóvel **V ITAIPU Q R 1 ED IMPERADOR AP37**				Inscrição Atual **120.123.005**	Alíquota **1,56**
Logradouro **AVENIDA MARECHAL HERMES**					Nr.Oficial **308**
Contribuinte				Área do Terreno **37,42**	Testada **0,81**
Possuidor				Área Construída **97,78**	Valor Imposto **2.021,33**
PARA PAGAMENTOS, CONSULTE OS BANCOS CONVENIADOS ATRAVÉS DO QRCODE AO LADO **AGENDE SEU ATENDIMENTO NA SECRETARIA DE FINANCAS ATRAVÉS DO WHATSAPP (13) 34962275** **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 - Parcelamento - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS**				Vlr. Venal Terreno **36.310,63**	TSU - A **478,14**
				Vlr. Venal Constr. **93.261,97**	TSU - B **0,00**
				Vlr. Venal Total **129.572,60**	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) **2.499,47**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
N.º: 4184 / 2022

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 nº. 201141180710037, lançado em nome de MICHEL GASPAR DA SILVA . Foram constatados débitos de tributos Imobiliários referente ao(s) exercício(s): 2018 2017 2019 2020 2021.

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

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2021 e 2022, ou possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.

Praia Grande 24/02/2022 as 17:34:43

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.praiagrande.sp.gov.br.

Número de controle : 024c172cbe0a6edb459791c1f2a70ff0

Avenida Presidente Kennedy, Nº 9.000, Terreo - Vila Mirim, Praia Grande - SP
www.praiagrande.sp.gov.br

2

Foto 2 – Certidão Positiva para Débitos Imobiliários

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Portal Cidadão
Extrato de Débito

CONAM - 24/02/2022 16:36:36
Operador:
NUM. INSCRIÇÃO - 201141180710037
PÁGINA : 1/2

Tipo	Proprietário	CPF/CNPJ Proprietário	Código	Inscrição
Imobiliário	-	***831*****	0039395	201141180710037

Endereço	Lote	Quadra	Loteamento
-	071	118	

Endereço de Entrega
-

Operador ativo
conan

Dívidas não parceladas

C.D.A.	Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Principal	P. Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Proc	Total
21169	2017 - 02 Imposto Predial Urba	DESCRITA	1833902668300388360477/2018			1833902668300388360477	1.032,18	1.032,18	217,58	126,86	367,70	174,26	0,00		1.918,66
	7-08/07/2017, 8-08/08/2017, 9-08/09/2017, 10-08/10/2017, 11-08/11/2017, 12-08/12/2017														
19387	2018 - 02 Imposto Predial Urba	DESCRITA	1833913179303988360477/2019			1833903379303988360477	2.119,12	2.119,12	384,38	249,93	599,09	336,85	0,00		3.683,37
	1-17/01/2018, 2-17/02/2018, 3-17/03/2018, 4-17/04/2018, 5-17/05/2018, 6-17/06/2018, 7-17/07/2018, 8-17/08/2018, 9-17/09/2018, 10-17/10/2018, 11-17/11/2018, 12-17/12/2018														
23366	2019 - 02 Imposto Predial Urba	DESCRITA	1886809663033836360477/2021			1886809663033836360477	2.203,68	2.203,68	295,74	269,93	432,99	318,23	0,00		3.520,57
	1-17/01/2019, 2-17/02/2019, 3-17/03/2019, 4-17/04/2019, 5-17/05/2019, 6-17/06/2019, 7-17/07/2019, 8-17/08/2019, 9-17/09/2019, 10-17/10/2019, 11-17/11/2019, 12-17/12/2019														
17526	2020 - 02 Imposto Predial Urba	DESCRITA	1886809663033836360477/2021			1886809663033836360477	2.279,06	2.279,06	220,38	269,93	268,64	331,73	0,00		3.319,12
	1-17/01/2020, 2-17/02/2020, 3-17/03/2020, 4-17/04/2020, 5-17/05/2020, 6-17/06/2020, 7-17/07/2020, 8-17/08/2020, 9-17/09/2020, 10-17/10/2020, 11-17/11/2020, 12-17/12/2020														
87359	2021 - 02 Imposto Predial Urba	DESCRITA					2.279,06	2.279,06	220,38	269,93	303,09	0,00	0,00		2.852,46
	1-20/01/2021, 2-17/02/2021, 3-17/03/2021, 4-17/04/2021, 5-17/05/2021, 6-17/06/2021, 7-17/07/2021, 8-17/08/2021, 9-17/09/2021, 10-17/10/2021, 11-17/11/2021, 12-17/12/2021														
							9.909,06	9.909,06	1.338,46	1.126,68	1.770,91	1.129,25	0,00		

Número Total de Dívidas:	5
Valor Total das Dívidas:	15.272,16

Dívidas Parceladas

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

Saldo Inscrito + Parcelas Abertas:	15.272,16
Saldo da Dívida:	15.272,16

Foto 3 – Extrato de Débitos Imobiliários – PÁGINA 1

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

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

ANEXO VIII - CRITÉRIO DE HEIDECK / DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE IMÓVEIS

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	**Condições Físicas**	**Classificação**	**Coeficiente E%**
A	**NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.** ➢ Com até seis meses de uso e sem danos. ➢ **Não sofreu nem necessita de reparos.** ➢ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	O -------- Ótimo	0,00%
B	**ENTRE NOVO E REGULAR** ➢ Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. ➢ **Não recebeu e nem necessita de reparos.** ➢ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.	MB ------ Muito bom	0,32%
C	**REGULAR** ➢ Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; ➢ ***Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.*** ➢ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B --------- Bom	2,52%
D	**ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.** ➢ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. ➢ ***Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos***	I ------ Intermediário	8,09%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

	especiais. ➢ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	**REPAROS SIMPLES** ➢ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. ➢ ***Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.*** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R --------- Regular	18,10%
F	**ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**. ➢ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. ➢ **Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações 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** ➢ Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com	M --------- Mau	52,60%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
-Perito Judical Avaliador de Imóveis-
CRECI/SP 142.644 F / CNAI 015.968

	profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. ➢ **Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.** ➢ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.		
H	**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%

➢ **FÓRMULA PARA OBTENÇÃO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE UM DETERMINADO ELEMENTO DE COMPARAÇÃO, EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO (HOMOGENEIZAÇÃO).**

$$\text{Fator De Depreciação Física (FDF)} = \frac{[\,|\,(\text{Coefic. Deprec. Fís. Im. Aval.} - \text{Coefic. Deprec. Fís. Elem. Comparação})\,| - 100]}{100}$$

Tel. Celular / WhatsApp: (13) 9 9202-0037 - Tel. Celular: (47) 9 8862-0035
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br - dirceu.assuncao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:35 , sob o número WPGE22700368509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 8023856.

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

Processo Digital Nº:	**1014808-90.2018.8.26.0477**
Classe – Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente:	**Condomínio Edifício Imperador**
Executado:	**Michel Gaspar da Silva e outro**

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 Anexos.

Requeiro, a fixação dos honorários definitivos em R$1.900,00 (Um Mil e Novecentos 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.

25 de Fevereiro de 2022

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR.

-PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS-

CRECI/SP 142.644 F

CNAI 015.968

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:37 , sob o número WPGE22700368550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 80261F7.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*: **1014808-90.2018.8.26.0477**

Nome do beneficiário do levantamento: DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

CPF/CNPJ: 246.168.868-06

Tipo de Beneficiário:

(x) Parte (Perito)

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

( ) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: (202 / 203)

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**

CPF/CNPJ do titular da conta: **246.168.868-06**

Banco: **Banco do Brasil** Código do Banco: **001**

Agência: **3145-3**

Conta nº: **22.181-3** Tipo de Conta: (**x**) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 11:37 , sob o número WPGE22700368550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014808-90.2018.8.26.0477 e código 80261FD.