

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

Processo Digital Nº: 1013381-63.2015.8.26.0477

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Abaeté

Executado: Sheila Anselmo Lacerda e outro

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

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Decisão de fls. 321, 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 118.484	FICHA 01	Em 16 de janeiro de 2.004. 	
IMÓVEL: Apartamento número 44, localizado no terceiro andar do BLOCO G, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL ABAETÉ, situado na Rua 09, esquina com as Ruas Herbert de Souza e Julieta Azevedo Bonavides, o qual obedece ao número 79 da Rua Herbert de Souza, no Jardim Real - Segunda Gleba, nesta cidade, com a área real de uso privativo de 46,668 m2, área real de uso comum de 6,3606 m2, perfazendo uma área real total de 53,0286 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,625%, equivalente a 42,470 m2 do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação e área livre, pelo lado direito com o apartamento 43, pelo lado esquerdo com a área comum do condomínio e salão de festas, e nos fundos com o muro de divisa.			
CONTRIBUINTE: Não consta.			

Matrícula do Imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 118.484.

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 2.08.13.028.001.7044-1.

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*”, este perito executou diligência ao imóvel avaliando para visita de vistoria e início trabalhos.

Este perito foi recepcionado pelo Sr. Nélon Benedito Moraes – RG.: 44.537.569-3 SSP/SP, auxiliar de serviços gerais que acumula as funções de zelador do condomínio. O Sr. Nélon acompanhou este perito até a porta do imóvel avaliando. O Sr. Nélon acionou a campainha e uma menina, visivelmente menor de idade, atendeu à porta. Esta menina falou que estava sozinha e desacompanhada de qualquer adulto, pois seus pais saíram para trabalhar. Sendo assim, na ausência de qualquer adulto que pudesse acompanhar esta visita de vistoria, este perito agradeceu a menina e reconheceu que, naquele momento, não seria possível adentrar ao imóvel para a visita de vistoria *in loco*.

Não havendo possibilidade de adentrar ao imóvel avaliando, este perito questionou o Sr. Nélon, 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**, sendo encaminhado este perito ao apartamento nº 23 A (semelhante ao imóvel avaliando) para observar suas dependências e distribuição.

Sendo assim, na impossibilidade de adentrar no **imóvel avaliando nº 44 G**, 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 23 A**. Neste caso, para uma vistoria efetuada por imóvel semelhante, adotam-se como as **boas condições de uso e manutenção** do imóvel **avaliando nº 44 G**.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP): APARTAMENTO Nº 44 – Rua Herbert de Souza nº 79 – Bloco “G” - Conjunto Residencial Abaeté – Bairro: Princesa - Praia Grande (SP) – CEP 11711-585 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Avenida Ministro Marcos Freire, Rua Julieta Azevedo Bonavides e Rua Hugulino José Ribeiro.

4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.

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

- a) Vias urbanas pavimentadas;
- b) Passeio;
- c) Guias e sarjetas;
- d) Redes de água tratada e esgoto;
- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características: residenciais.

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – UNIDADE RESIDENCIAL Nº 44 G (AVALIANDO)**

- Tipo: **Apartamento Padrão**;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Rua Herbert de Souza nº 79 – Bloco “G” - Conjunto Residencial Abaeté – Bairro: Princesa - Praia Grande (SP) – CEP 11711-585;
- Entrada principal de pessoas: Rua Herbert de Souza nº 79;
- Entrada de carros de passeio: Rua Herbert de Souza nº 79;
- Área real de uso privativo: 46,668 m²;
- Área de uso comum: 6,3606 m²;
- Área real total: 53,0286 m²;
- Fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum: 0,625 % do todo;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
 - 2 Dormitórios;
 - 1 Banheiro;
 - 1 Sala com pequena sacada;
 - 1 Cozinha;
 - 1 Área de serviço;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Garagem: 1 (uma) vaga de garagem coletiva, insuficiente para todos os moradores do condomínio, por ordem de chegada em local indeterminado, para guarda de veículo de passeio.
- Estado de Conservação (adotado): “Bom”;

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO - APARTAMENTO Nº 44 G (IMÓVEL AVALIANDO – PADRÕES ADOTADOS)

- a) **Pisos:** Cerâmico, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- b) **Paredes (sala e dormitórios):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação.
- c) **Paredes (banheiro, cozinha e área de serviço):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto ou meia parede. Bom estado de uso e conservação.
- d) **Teto (todos os cômodos):** Laje, revestido de massa corrida e tinta látex na sala, dormitório, cozinha e área de serviço. Forro, de gesso no banheiro. Bom estado de uso e conservação em todos os ambientes.
- e) **Janelas e Esquadrias:** Alumínio polido, em todo imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- f) **Portas e Batentes:** Madeira, pintada ou envernizada, em todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- g) **Instalações Elétricas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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

5.3- CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO – CONJUNTO RESIDENCIAL ABAETÉ

- **Condomínio com 10 blocos com 16 apartamentos cada bloco, totalizando 160 apartamentos no total.**

- Cada bloco é dividido em:

- Térreo (1º Pavimento): Entrada principal, garagem, 4 apartamentos;
- 1º Andar / 2º Pavimento ao 3º Andar / 4º Pavimento: andares tipo com 4 apartamentos por andar;

Outras características:

- Acesso aos apartamentos: feito exclusivamente por escadaria.
- Itens de segurança: Guarita, interfone, circuito de monitoramento, alarme de incêndio, portão eletrônico, zelador e porteiro.
- Itens de lazer: Salão de festas com churrasqueira e playground infantil.

O estado de conservação do condomínio é: **Regular**.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

6. AVALIAÇÃO.**6.1 METODOLOGIA.**

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

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

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

- a) Preferencialmente utilizaremos o mesmo bairro do imóvel avaliando, caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de bairros que obedeçam as mesmas características urbanas do imóvel avaliando;
- b) Serão utilizados como elementos comparativos, ou seja, imóveis usados que estejam em boas condições de uso, manutenção e habitabilidade e de acabamento semelhante ao imóvel avaliando. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel analisando.
- c) No mínimo, a mesma configuração relativa aos cômodos do imóvel avaliando, disponibilidade de vagas de garagem e áreas de lazer privativas do imóvel avaliando.

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/área real de uso privativo (**46,668 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. Para este trabalho avaliativo, não foi possível realizar a vistoria “*in loco*”, portanto, utilizaremos a técnica da vistoria indireta, feita em imóvel semelhante/similar, para observação de suas características físicas e, adotado bom estado de uso e manutenção do imóvel.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 10 e 11 de Dezembro de 2019.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

7.3- ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos que estes tenham sido fruto de negócios realizados nos últimos 60 dias. Para elementos de comparação de imóveis ofertados à venda, utilizaremos deságio de 2%, como fator de comercialização.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

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

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

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

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

No âmbito externo, a crise comercial entre China e Estados Unidos, Brexit, pedido de Impeachment de Donald Trump... refletem significativamente no dia-a-dia no cenário doméstico, influenciando

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

fortemente na oscilação da Bolsa de Valores de São Paulo e cotação dólar.

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

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 95.384,70 (NOVENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E SETENTA CENTAVOS)**, neste dia 11 de Dezembro de 2.019.

10.ATENÇÃO

Conforme a Decisão fls. 321, este perito avaliou o bem penhorado, onde no item acima expõe o valor médio de mercado para esta data. Lembro que, conforme fls. 291 do Termo de Penhora e Depósito foram penhorados os direitos de aquisição sobre o imóvel em questão.

11.TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 12 (doze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 7 (sete) anexos, com 15 (quinze) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 27 (vinte e sete) páginas.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

12. ANEXOS

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

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA – APARTAMENTO 23 A.

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

ANEXO V – FOTOS DA PORTA FECHADA - IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 44 G.

ANEXO VI – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

ANEXO VII – MÉTODO DE HEIDECK .

Santos, 11 de Dezembro de 2.019.

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 142.644

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

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

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 1013381-63.2015.8.26.0477**

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

AMOSTRA 1

	Fonte:	MZ Imóveis
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA
	Código:	Ap1999
	Endereço:	Rua Herbert de Souza nº 79
	Edifício/Condomínio:	Abaeté
	Tipo de Imóvel:	Apartamento
	Divisão:	2 1 1 Dormitórios Banheiro Vaga
Link:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-princesa-bairros-praia-grande-com-garagem-45m2-venda-RS110000-id-1037713298/?_vt=ranking:candidate

AMOSTRA 2

	Fonte:	Lucata e Associados
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA
	Código:	Ap01495
	Endereço:	Rua Herbert de Souza nº 79
	Edifício/Condomínio:	Abaeté
	Tipo de Imóvel:	Apartamento
	Divisão:	2 1 1 Dormitórios Banheiro Vaga
Link:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-princesa-bairros-praia-grande-com-garagem-48m2-venda-RS96000-id-1038381659/?_vt=ranking:candidate

AMOSTRA 3

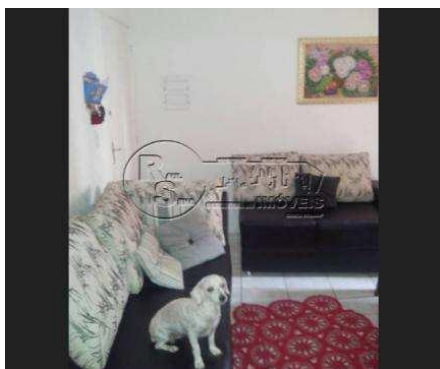
	Fonte:	MZ Imóveis
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA
	Código:	Ap2103
	Endereço:	Rua Herbert de Souza nº 79
	Edifício/Condomínio:	Abaeté
	Tipo de Imóvel:	Apartamento
	Divisão:	2 1 1 Dormitórios Banheiro Vaga
Link:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-princesa-bairros-praia-grande-com-garagem-56m2-venda-RS120000-id-1039039729/?_vt=ranking:candidate

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

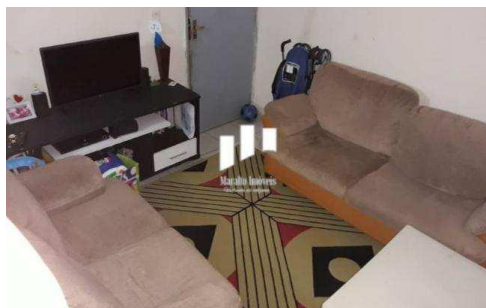
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 4

Fonte: MZ Imóveis
 Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA
 Código: Ap1166
 Endereço: Rua Herbert de Souza nº 79
 Edifício/Condomínio: Abaeté
 Tipo de Imóvel: Apartamento
 Divisão: 2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-princesa-bairros-praia-grande-com-garagem-56m2-venda-RS100000-id-64298878/? vt=ranking:candidate>
 Link:

AMOSTRA 5

Fonte: Maralto Imóveis
 Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA
 Código: Ap3823
 Endereço: Rua Herbert de Souza nº 79
 Edifício/Condomínio: Abaeté
 Tipo de Imóvel: Apartamento
 Divisão: 2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-53m2-venda-RS120000-id-1037850269/? vt=ranking:candidate>
 Link:

AMOSTRA 6

Fonte: Imobiliária Caiçara
 Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA
 Código: Ap1022
 Endereço: Rua Herbert de Souza nº 79
 Edifício/Condomínio: Abaeté
 Tipo de Imóvel: Apartamento
 Divisão: 2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-RS110000-id-1816055477/? vt=ranking:candidate>
 Link:

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

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

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

C	REGULAR ➤ Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; ➤ Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B ----- Bom	2,52%
---	---	-------------	-------

Conforme visita de vistoria, notou-se que, as condições físicas do imóvel avaliando, conforme o Método/Critério de Heidecke:

- **Estado de Conservação do imóvel analisando: “C”**
- **Condições Físicas do Imóvel analisando: “regular”**
- **Classificação: “bom”**
- **Coeficiente de Depreciação (%E): 2,52%**

$$\diamond \text{ Fator Depreciação Física} = 1 - [(\%E) / 100]$$

$$\text{Fator Depreciação Física} = 1 - [(2,52) / 100]$$

$$\text{Fator de Depreciação Física} = 0,9748$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Parâmetros Utilizados:

- Nº amostras: 6
- Fator de comercialização: 0,98
- Fator de depreciação / Heidecke: 0,9748
- Intervalo de confiança (%): 80
- Nível de confiança (%): 20

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO (R\$)	ÁREA DO IMÓVEL (m²)	VALOR (R\$ / m²)	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	(Xi- $\bar{X}$)²
1	R\$ 110.000,00	45,00	2444,44	0,98	0,974800	2335,19	84848,75
2	R\$ 96.000,00	48,00	2000,00	0,98	0,974800	1910,61	17766,62
3	R\$ 120.000,00	56,00	2142,86	0,98	0,974800	2047,08	10,12
4	R\$ 100.000,00	56,00	1785,71	0,98	0,974800	1705,90	114243,64
5	R\$ 120.000,00	53,00	2264,15	0,98	0,974800	2162,95	14173,61
6	R\$ 110.000,00	50,00	2200,00	0,98	0,974800	2101,67	3337,30
						MÉDIA ($\bar{X}$)	2043,90
						Desvio Padrão (S)	197,64
						Coeficiente de Variância	0,10
						CV%	9,67%
						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
				t*S / Raiz (n-1)	130,45	Valores (R\$)	
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Superior	2174,35	107.560,60	
* Área Imóvel Avaliando (m²): 46,6680				Média	2043,90	95.384,70	
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Inferior	1913,45	83.208,80	

Portanto,

O valor médio de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é:

R\$ 95.384,70 (NOVENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E SETENTA CENTAVOS).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

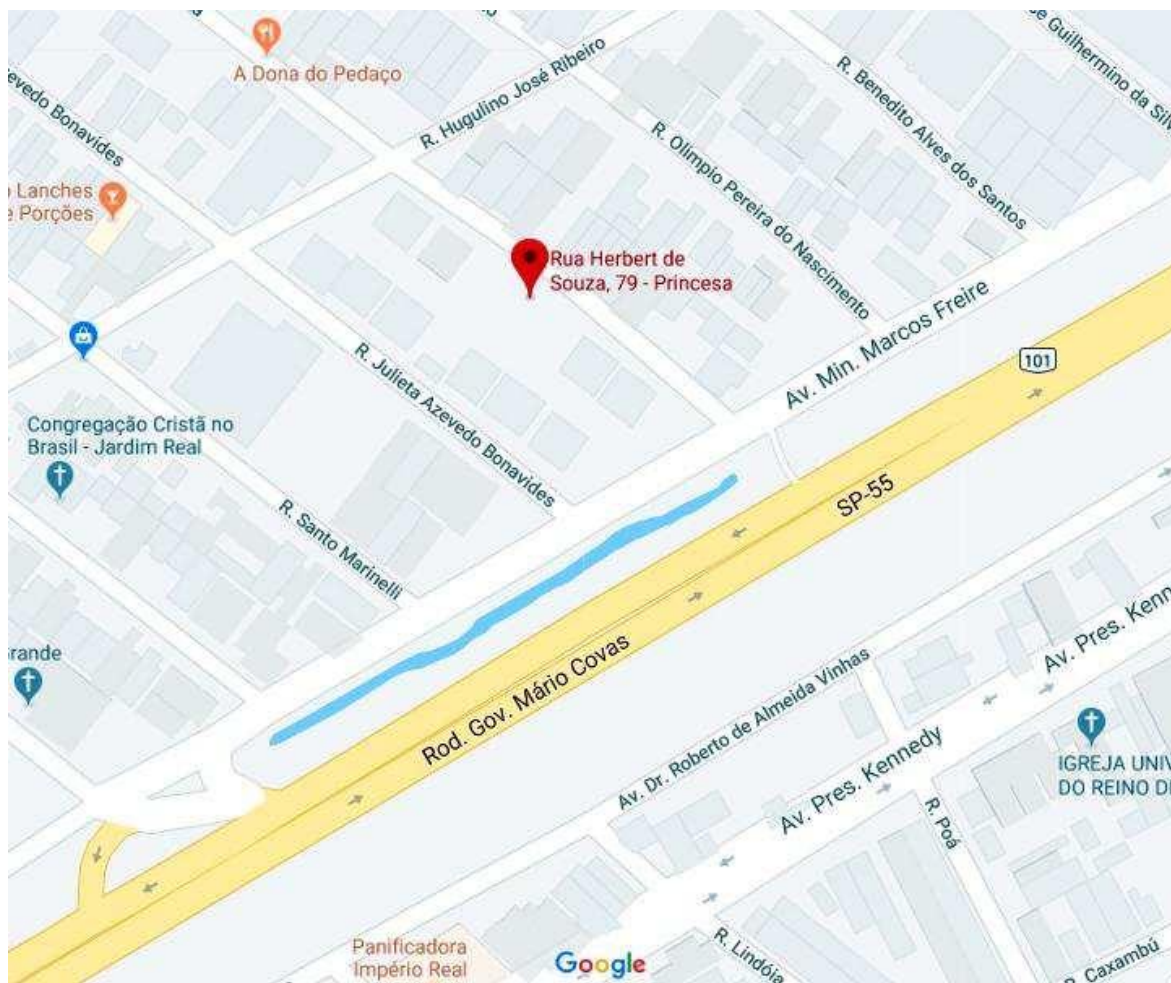
ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA – APARTAMENTO 23 A.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



7



8



9



10



11



12

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



13



14



15



16



17



18

FOTOS 1 À 18 (ANEXO III) – Retratam as dependências e estrutura do imóvel referência, similar ao imóvel avaliando.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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

FOTOS 1 à 6 (ANEXO IV) – Retratam as dependências e estrutura do condomínio.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

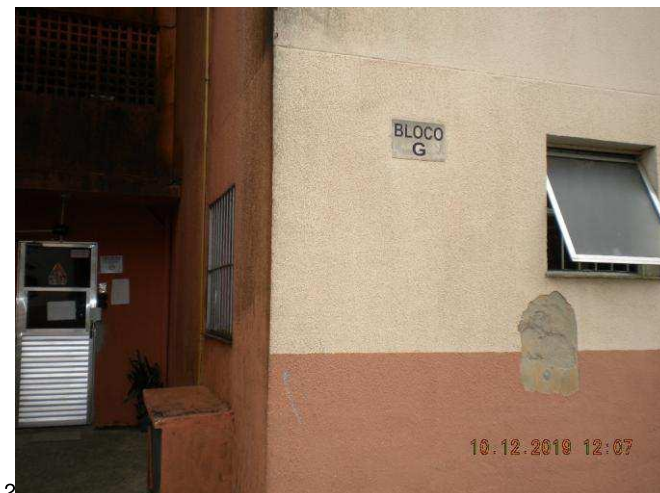
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO V – FOTOS DA PORTA FECHADA - IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 44 G.

FOTOS 1 à 4 (ANEXO V) – Retratam a porta fechada do apartamento nº 44 DO Bloco “G” – imóvel avaliando.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO VI – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

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

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO VII – MÉTODO DE HEIDECK.

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%
	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%
	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%
	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. ➤ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso,	I ----- Intermediário	8,09%

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	REPAROS SIMPLES ➤ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. ➤ Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R ----- Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. ➤ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações	D ----- Deficiente	33,20%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

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