

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP

2ª Via - ESCRIVÃO
CORR189 5 57860000004077

Processo:

Ação:

Requerente:

Requerido:

0008202-05/2014.8.26.0477

Carta Precatória Cível – Construção / Penhora /
Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Banco Bradesco S/A.

Viva Mão de Obra Temporária e Serviços
Terceirizados Ltda.

*Manifestação de
partes em cinco dias
08/03/16*

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

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201

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

e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

7/2 1185.16.00018/95-0 048316 1500 244

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

2ª via - ESCRIVÃO
57860000004077

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls.21, 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 do imóvel:

"Imóvel: Apartamento 13, localizado no pavimento térreo do **EDIFÍCIO VIVIANE**, com entrada individual pela Rua Principal, no Balneário Yolanda, nesta cidade, com área útil de 51,70 m², pertencendo-lhe uma área total de mais ou menos 74,50 m² de todo o terreno e nas devidas proporções as áreas livre e coisas, partes de uso comum, bem como a fração ideal de 49,50 m²". Matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 104.868, sendo inscrito e cadastrado no cadastro de contribuinte do Município da Estância Balneária de Praia Grande nº 2 05 25 009 005 0013-4".

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Excia. e cientificado pelo cartório desse honroso "*munus*", peticionou dia 12/02/2016 e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados (dia 23/02/2016 às 10:00 horas), para a referida vistoria de avaliação.

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

Dirigiu-se este perito judicial, pontualmente ao referido imóvel, onde nenhum dos interessados se fez presente impossibilitando assim adentrar ao imóvel e impedindo uma vistoria mais ampla e detalhada.



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

154
45 30

Oportunamente, a gentil moradora da edificação nº 725, Sra. Marília, deu-nos orientação quanto a localização do referido apartamento, bem como a distribuição interna do imóvel avaliando, pois o apartamento em que ela reside é um "espelho" tanto no aspecto da distribuição interna, quanto na posição em que ocupa em outro edifício do mesmo condomínio. Portanto: 1 dormitório, banheiro social, sala e cozinha.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande, na Rua Primeiro de Maio nº 733, Bairro: Mirim, CEP 11704-710 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua Onze de Junho, Rua Trinta e Um de Março e Avenida Presidente Kennedy.

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.



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

155

460

O local apresenta características com predomínio de casas, destinados à habitação de classe média.

Especificamente, este trecho do logradouro onde se encontra o imóvel, tem como maior característica o tráfego tranquilo, pois se trata de local com características residenciais.

O Edifício Viviane, está localizado na Rua Primeiro de Maio nº 733, aproximadamente meia quadra da Avenida Presidente Kennedy, que é uma das principais vias de ligação da Praia Grande, que em toda a sua extensão, abrange 12 bairros, onde predominam o tráfego intenso e o comércio popular.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

5.1 DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Edifício com 2 pavimentos. Térreo (1º Pavimento) e 1º andar (2º Pavimento).

Todos os pavimentos são destinados à moradia.

O Edifício Viviane não possui elevadores, o acesso é feito por meio escadas ao 1º andar.

Para acesso ao edifício há apenas uma entrada, ou entrada principal, pela Rua Primeiro de Maio nº 733.

Foram procurados indícios, que de certa forma evidenciasse qualquer de falta de manutenção, principalmente nas colunas e paredes à procura de trincas, rachaduras, infiltrações, mofo e bolores, exposição de fiação elétrica, problemas de ordem hidráulica ou quaisquer outros indícios de falta de manutenção predial.

Somente foram analisados aspectos externos do condomínio e o estado de conservação nesta área externa é: **BOM**.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

47 156
50

5.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Pelos motivos já narrados acima, não foi possível fazer visita "in loco", prejudicando somente no que tange às condições físicas internas deste imóvel.

6. AVALIAÇÃO.

6.1 METODOLOGIA.

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

Mesmo não sendo possível adentrar ao imóvel avaliando, adotamos que este esteja em bom estado de conservação, manutenção e uso. Adotamos também, que o acabamento interno do imóvel seja de padrão comercial.

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, sejam elas feitas "in loco" ou por meio de pesquisas eletrônicas (via rede mundial de computadores), foram realizadas no dia 29 de Fevereiro de 2016.

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

- a) Mesmo bairro do imóvel avaliando;
- b) Metragem útil que se assemelhe ao do imóvel avaliando;
- c) A mesma disponibilidade de vagas de garagem a do imóvel avaliando;
- d) A mesma disponibilidade de elevadores do imóvel avaliando;
- e) A mesma disponibilidade de serviços públicos essenciais que são também oferecidos ao imóvel avaliando.



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

2ª via - ESCRIVÃO
57860000004077

Sendo assim, foi determinado, 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 coletadas, foi feita a somatória dos valores e dividida pelo número de amostras, estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

Finalmente, foi multiplicada a metragem quadrada útil da unidade (51,70 m²), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado do apartamento em questão. Amostras e cálculos seguem no ANEXO.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Para que fosse possível ser feita esta avaliação, foi consultado o mercado imobiliário daquela região, à procura de apartamentos com as mesmas características, disponíveis para comercialização.

Então, a partir das amostras que foram coletadas, foram feitas as devidas ponderações e homogeneizações para padronização quando necessário.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de instabilidade, havendo notório desequilíbrio entre oferta e procura. Este desequilíbrio é devido à abundante oferta de imóveis mediante a baixíssima procura. As perspectivas são muito ruins para comercialização de imóveis a curto e médio prazos.

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel, na data de 29/02/2016, em R\$
117.000,00 (Cento e Dezessete Mil Reais).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

2ª via - ESCRIVÃO
579600000000077

158
48

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 7 (sete) folhas, estando todas elas conferidas, rubricadas e esta última assinada.
Acompanham 4 (quatro) anexos, totalizando 17 (dezessete) folhas.

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

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO EDIFÍCIO VIVIANE.

ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

Santos, 4 de Março de 2016.

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis - CRECI/SP 142.644

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

Engenheiro - CREA 5061469470

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.

2ª via - ESCRIVÃO
E 57860000004077

ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO Nº 0008202-05.2014.8.26.0477

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

AMOSTRA Nº1

Fonte: Impacto Imóveis

Código do Imóvel: AP0738

Localização do Imóvel: Mirim – Praia Grande (SP)

Características do Imóvel:

➤ Apartamento – 1 dormitório – Imóvel à Venda – Com Elevador

• Área Útil: 50 m² (AU)

• Valor ofertado: R\$ 130.000,00 (R\$)

• Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado
(V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)

V1 = 130.000,00 / 50,00

V1 = R\$ 2.600,00 / m²

AMOSTRA Nº2

Fonte: Zênite Imóveis

Código do Imóvel: AP0420

Localização do Imóvel: Mirim – Praia Grande (SP)

Características do Imóvel:

• Apartamento – 1 dormitório – Imóvel à Venda – Com Elevador

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

- Área Útil: 45 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 130.000,00 (R\$)
- Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado
(V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)

$$V2 = 130.000,00 / 45,00$$

$$V2 = R\$ 2.888,88 / m^2$$

AMOSTRA Nº3

Fonte: L.E.C. Empreendimentos e Consultoria Imobiliária.

Código do Imóvel: AP1092

Localização do Imóvel: Mirim - Praia Grande (SP)

Características do Imóvel:

- Apartamento - 1 dormitório - Imóvel à Venda - Com Elevador
- Área Útil: 45 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 130.000,00 (R\$)
- Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado
(V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)

$$V3 = 130.000,000 / 45,00$$

$$V3 = R\$ 2.888,88 / m^2$$

AMOSTRA Nº4

Fonte: Nova Casa Imóveis

Código do Imóvel: AP5850

Localização do Imóvel: Mirim - Praia Grande (SP)

Características do Imóvel:

- Apartamento - 1 dormitório - Imóvel à Venda - Sem Elevador

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201

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

e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

- Área Útil: 40 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 130.000,00 (R\$)
- Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)
 $V4 = 130.000,00 / 40,00$
 $V4 = R\$ 3.250,00 / m^2$

AMOSTRA Nº5

Fonte: Terral Imóveis

Código do Imóvel: AP5721

Localização do Imóvel: Mirim - Praia Grande (SP)

Características do Imóvel:

- Apartamento - 1 dormitório - Imóvel à Venda - Sem Elevador
- Área Útil: 45,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 130.000,00 (R\$)
- Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)

$$V5 = 130.000,00 / 45,00$$

$$V5 = R\$ 2.888,88 / m^2$$

- Homogeneização 1 - Todos os imóveis são ofertados à venda, por isso sofrerão um deságio de 20%.
- Homogeneização 2 - As amostras 1, 2 e 3 sofrerão depreciação de 5%, pois tem acesso por elevador e o imóvel analisando não há elevador.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201

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

e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

2ª via - ESCRIVÃO

- 162
S
P
- **SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS (S) = V1 + V2 + V3 + V4 + V5**

$$S = (2.600,00 \times 0,80 \times 0,95) + (2.888,88 \times 0,80 \times 0,95) + (2.888,88 \times 0,80 \times 0,95) + (2.888,88 \times 0,80 \times 0,95) + (2.888,88 \times 0,80 \times 0,95) + (3.250,00 \times 0,80) + (2.888,88 \times 0,80)$$

$$S = R\$ 11.278,18$$

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

$$\text{VMM} = \text{SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS} / \text{NÚMEROS DE AMOSTRAS}$$

$$\text{VMM} = 11.278,18 / 5$$

$$\text{VMM} = R\$ 2.255,63$$

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

$$\text{VMA} = \text{VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM)} \times \text{ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO (A)}$$

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

$$\text{VMA} = 2.255,63 \times 51,70$$

$$\text{VMA} = R\$ 116.616,07$$

Arredondando:

R\$ 117.000,00 (Cento e Dezessete Mil Reais)

2ª via - ESCRIVÃO

57162
5
P

REGISTRAÇÃO DO IMÓVEL
Rua Primeiro de Maio, nº 733 – Mirim / Praia Grande (SP).
Pousada Costa da Praia

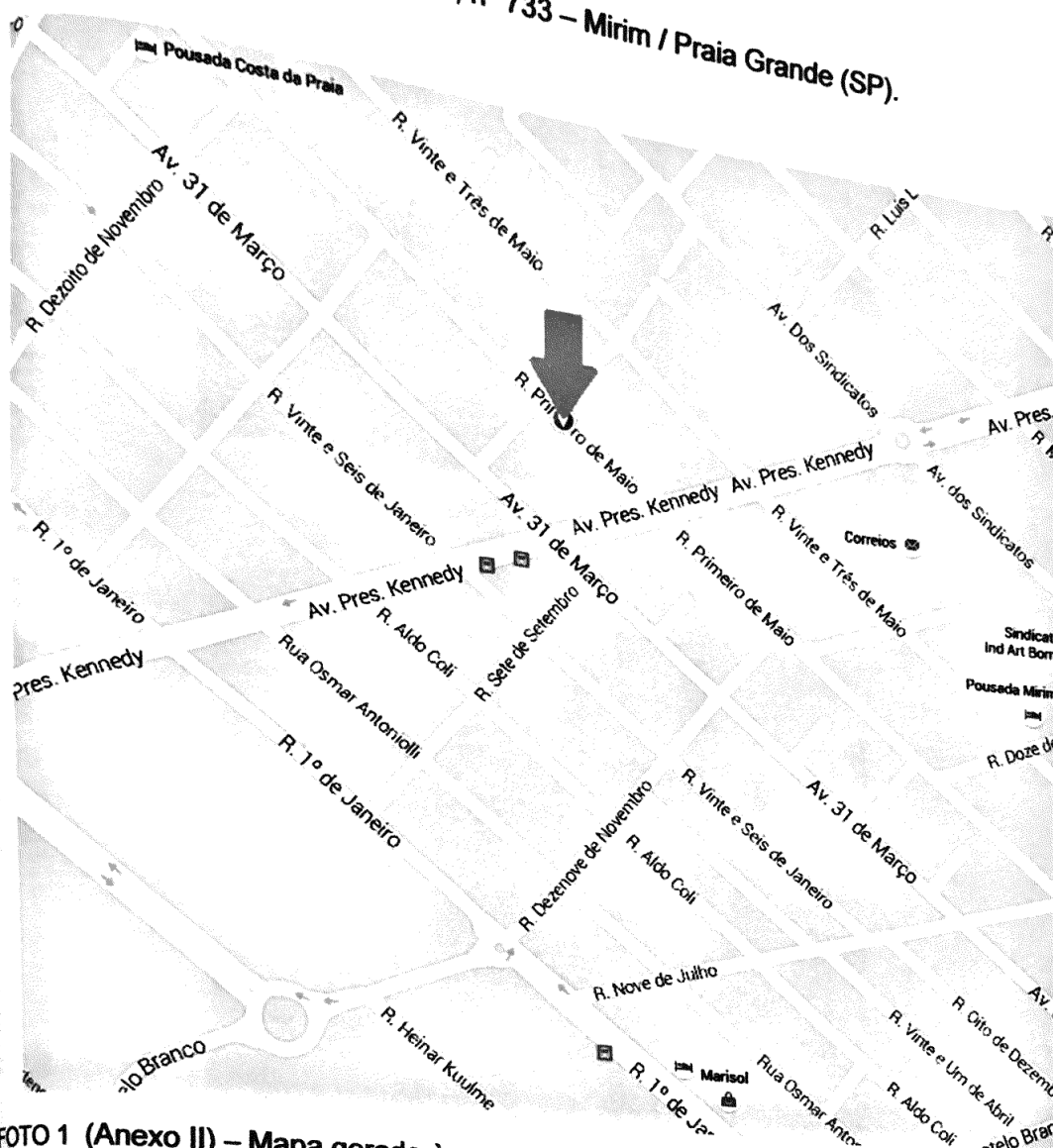


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 – 45 A / Gonzaga – Santos (SP) – CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

2ª via - ESCRIVÃO

58164
8
0

EXO III- FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO EDIFÍCIO VIVIANE.



(1)



(2)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

[Handwritten signature]

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470

56165
P



(3)



(4)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

2

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061469470

166
5/8
p



(5)



(6)

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

[Handwritten signature]

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968
Engenheiro - CREA 5061489470

2ª via - ESCRIVÃO

58167
P



(7)

FOTOS 1, 2, 3, 4 e 5 (Anexo III) – Fotos das condições físicas da fachada e laterais do Edifício Viviane.

FOTOS 6 e 7 (Anexo III) – Fotos dos acessos laterais do Edifício Viviane.

[Handwritten signature]

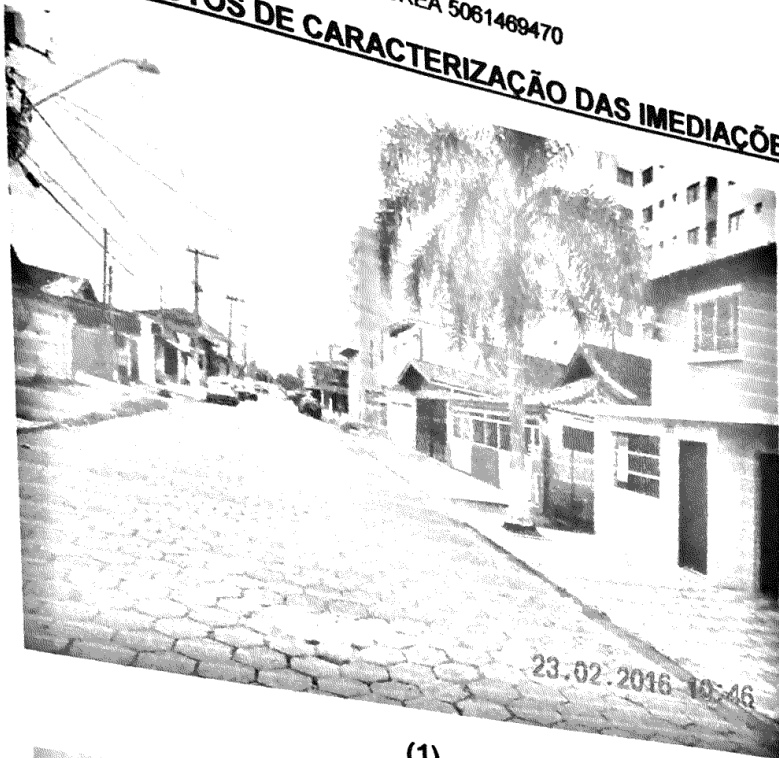
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470

2ª via - ESCRIVÃO

ANEXO IV - FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



(1)



(2)

FOTOS 1 e 2 (Anexo IV) - Fotos de caracterização das imediações.

Avenida Presidente Wilson, nº 66 - 45 A / Gonzaga - Santos (SP) - CEP 11065-201
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@creci.org.br

