

EXMO. SR . DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP.

PROCESSO NO. 1006960-30.2014.8.26.0562

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA VERDE, por sua advogada que esta subscreve, nos autos do processo em epígrafe, em curso por este R. Juízo e respectivo Cartório deste 11º Ofício, vem mui respeitosamente à presença de V. Exª, requerer a juntada da inclusa certidão de valor venal, bem como laudos de avaliação do bem a ser penhorado, a fim de dar regular prosseguimento ao feito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 12 de maio de 2016.

ADRIANI CHRISTINI CABRAL V. DE OLIVEIRA
OAB/SP 133.140

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1006960-30.2014.8.26.0562 e código 9603A7.



JOSÉ NELLO ORSOLON FILHO
CRECI nº 081241-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Eu, **JOSÉ NELLO ORSOLON FILHO**, corretor de imóvel credenciado sob nº 081241-F nas disposições constantes do artigo 3º da Lei 6.530/78 - **PARECER TÉCNICO EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEL RESIDENCIAL.**

ATENDENDO A SOLICITAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA VERDE:

Condomínio situado na Av. SENADOR PINHEIRO MACHADO nº 84 Santos Bairro do José Menino

APARTAMENTO AVALIADO:

Av. SENADOR PINHEIRO MACHADO nº 1013
Apartamento nº 84 Santos Bairro do José Menino

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1006960-30.2014.8.26.0562 e código 9603A7.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Descrição do imóvel :

APARTAMENTO sob nº 84 apartamento tipo duplex, localizado no 8º andar e na parte de traz do condomínio **Edifício Costa Verde**, Av. Senador Pinheiro Machado nº 1013, localizado no lado direito de quem da rua olha para o prédio, possuindo uma área bruta total de 185,38 m2 sendo 127,32 m2 de área útil e 58,06 m2 de área comum, correspondendo-lhe um fração ideal equivalente a 30,576791m2 do terreno do condomínio e demais coisa de uso comum a todos os condôminos, contendo as seguintes peças e acomodações privativas, na parte inferior vestibulo, sala com terraço, sacada que da acesso ao andar superior, cozinha, quarto de despejo, área de serviço e wc , de empregada, - Na parte superior, dois dormitórios, dois banheiros, sociais, hall de acesso da escadaria e hall de entrada do lado direito. Conforme a matrícula do imóvel de nº **23.613**

Rua Maranhão nº 35 Bairro Pompeia Santos SP
Tel 99714-0577 jnello@uol.com.br

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 10089601-30.2014.8.26.0562 e código 960303.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Características da Construção:

Prédio com 08 pavimentos garagens no primeiro pavimento, prédio com loja comercial em baixo todo revestido em cerâmica MARROM E BRANCA, guarita de segurança e portões eletrônicos. Prédio em bom estado de conservação

Acabamento:

Bom acabamento de construção

Características da localização do imóvel:

O imóvel encontra-se em bairro de grande aceitação imobiliária mista residencial e comercial.

O imóvel fica a 100 metros da praia local com lojas de diversos seguimentos, padarias, correios, restaurantes, banco do Brasil, ponto de taxi, lotérica e ônibus urbanos para pontos da cidade de Santos.

Rua Maranhão nº 35 Bairro Pompeia Santos SP
Tel 99714-0577 jnello@uol.com.br

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 10089601-30.2014.8.26.0562 e código 960303.

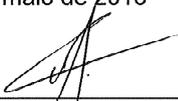
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Avaliação é válida por 90 (noventa) dias

Minha Avaliação para o referido imóvel é de:

R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)

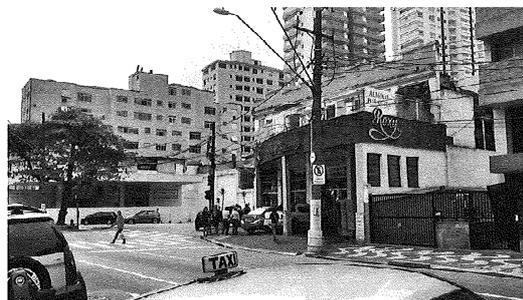
Santos 11 de maio de 2016


Nome: JOSÉ NELLO ORSOLON FILHO
Número do Creci: 081241-F

Rua Maranhão n° 35 Bairro Pompeia Santos SP
Tel 99714-0577 jnello@uol.com.br

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089501-30.2014.8.26.0562 e código 9603A3.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL



Rua Maranhão n° 35 Bairro Pompeia Santos SP
Tel 99714-0577 jnello@uol.com.br

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089501-30.2014.8.26.0562 e código 9603A3.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL



Rua Maranhão n° 35 Bairro Pompeia Santos SP
Tel 99714-0577 jnello@uol.com.br

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089601-30.2014.8.26.0562 e código 9603AA.



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel Residencial para Venda

Atendendo à solicitação do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA VERDE**, localizado a Av. SENADOR PINHEIRO MACHADO 1013 – JOSÉ MENINO atual bairro da POMPÉIA – SANTOS-SP. Amparado nas disposições constantes do artigo 3º da Lei 6.530/78, e do artigo 2º do decreto 81.871, que rege as atribuições de Corretor de Imóvel e Perito Avaliador Mercadológico **CNAI n° 06452**, juntamente com a resolução COFECI 957/2006, estou enviando meu **PARECER TÉCNICO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS EM LOCAÇÕES DE IMÓVEIS COMERCIAIS** sobre o imóvel em questão, conforme apresentado abaixo:

Endereço do Imóvel:

Localizado à Av. SENADOR PINHEIRO MACHADO n° 1013
Apartamento n° 84 – JOSÉ MENINO- SANTOS SP.

Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página 1

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089601-30.2014.8.26.0562 e código 9603AA.

**CRECI - 2ª REGIÃO**

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452

Características da região:

Localizado no bairro do José Menino, prédio a 100 metros da praia vias de acesso ao centro de Santos e fácil escoamento para a rodovia Anchieta e rodovia dos Imigrantes local atendido por diversas linhas de ônibus urbanos, taxi, facilitando o deslocamento a todas as regiões de Santos. Local misto, de uso aplicável tanto residencial, como comercial.

Descrição do imóvel conforme Matrícula:

O APARTAMENTO sob n.º 84 apartamento tipo duplex, localizado no 8º andar e na parte de traz do condomínio Edifício Costa Verde, Av. Senador Pinheiro Machado n.º 1013, localizado no lado direito de quem da rua olha para o prédio, possuindo uma área bruta total de 185,38 m2 sendo 127,32 m2 de área útil e 58,06 m2 de área comum, correspondendo-lhe um fração ideal equivalente a 30,576791m2 do terreno do condomínio e demais coisa de uso comum a todos os condôminos, contendo as seguintes peças e acomodações privativas, na parte inferior vestibulo, sala com terraço, sacada que dá acesso ao andar superior, cozinha, quarto de despejo, área de serviço e wc, de empregada, - Na parte superior, dois dormitórios, dois banheiros, sociais, hall de acesso da escadaria e hall de entrada do lado direito, de quem da rua olha

Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página
2

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089601-30.2014.8.26.0562 e código 9603AA.

**CRECI - 2ª REGIÃO**

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452

para o prédio com o afastamento lateral do edifício do lado esquerdo com o apartamento 83 e hall de entrada e nos fundos com o afastamento dos fundos do prédio. Na Av. 08 M 23.613 Data de 28 de fevereiro de 2014 (2ª via) expedido em 09 de dezembro de 2011 editada em 25 de setembro de 2013 pelo Juiz de direito da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Santos – SP, foi procedido a averbação para ficar constando o falecimento de JACKSON FAIRGRIEVE, ocorrido em 16 de dezembro de 2005 a vista de certidão de óbito (Registro n.º 118.236. Lv. C 182 fls 114-v) expedido em 27 de dezembro de 2005 pelo oficial de Registro Civil das pessoas naturais do 1º subdistrito da Comarca de Santos –SP. Na R. 09 – M 23.613 DATA 28 de fevereiro de 2014 Pelo Formal de Partilha (2ª via) expedido em 09 de dezembro de 2011 pela MMA Juíza de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos-SP Dra. Thatyana Antonelli Marcelino Bravo, subscrito pelo Diretor de Divisão Bel. André Luiz Pontes Dias de Carvalho, extraído dos autos n.º 562.01.2006.000468-0 – Ordem n.º 108/2006 e aditamento expedido em 25 de setembro de 2013 pela MM Juíza de Direito Auxiliar da 1ª Vara de família e sucessão da Comarca de Santos SP. Dra. Gláucia Véspoli dos Santos Ramos de Oliveira, subscrito pela Escrivã Judicial 1, Claudia Gama da Silva Pereira, assinado digitalmente por Claudia Gama da Silva Pereira, Fernanda de Castro Diniz e pela mesma MMA Juíza, extraído dos autos n.º 0000468-20.2006.8.26.0562- Ordem n.º 108/2006 de inventário dos

Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página
3

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089601-30.2014.8.26.0562 e código 9603AA.

**CRECI - 2ª REGIÃO**

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452

bens deixados pelo falecimento de JACKSON FAIRGRIEVE a qual foi inscrito no CPF sob n.º 782.284.098-34 consta que, de acordo com a sentença proferida em 20 de outubro de 2006, pela MMA Juíza de Direito Dra Natália Garcia Penteado Soares, transitada em Jugado e por disposição testamentária, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 149.770,18 (valor venal R\$ 458.917,25) foi adjudicado ao herdeiro – legatário MARCELLO BARTOS, brasileiro, solteiro, maior, tradutor, portador do RG ne 2.383.175 SSP/SP e inscrito no CPF sob n.º 051.199.108-82 residente e domiciliado em Santos – SP na avenida Senador Pinheiro Machado n.º 1013 apto n.º 84 - O imóvel encontra-se registrado mo 3.º Cartório de registro de Imóveis de Santos SP sob a matrícula de n.º 23.613

Descrição do imóvel:

Apartamento duplex contendo sala grande com terraço, lavabo, cozinha e dep de empregada parte superior 2 dormitórios sendo 2 suítes e terraço uma garagem demarcada.

Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página
4

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 10089501-30.2014.8.26.0562 e código 9693AA.

**CRECI - 2ª REGIÃO**

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452

Ano de construção do Condomínio:

Não foi possível visitar o imóvel, o prédio teve sua averbação de construção em 1985 - Prédio todo revestido em cerâmica, guarita de segurança 24 horas, loja em baixo que serve aos Correios.

Minhas considerações:

Considerando que o imóvel está próximo a avenida principal que corta a cidade de Santos e vias de acesso ao centro e praias e por sua região ser mista residencial e comercial estando próximo a Hospitais e comercio de vários seguimentos, bares padarias oficinas mecânicas o meu parecer sobre a avaliação atual de locação e encargos municipais é o que segue:

Prédio com 31 anos de construção.

Valor de M2 na região para prédio com mais de 10 anos esta em torno de **R\$ 4.500,00** (Quatro mil e quinhentos reais) por m2 pelo ano de construção e localização em que se encontra o condomínio.

Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página
5

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 10089501-30.2014.8.26.0562 e código 9693AA.



CRECI - 2ª REGIÃO
PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452

Valor mercadológico de venda:

R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)

Este LAUDO tem a validade de (90) noventa dias a partir desta data, levando-se em conta a volatilidade do mercado imobiliário e ambiente econômico atual.

Coloco-me desde já à disposição para esclarecimentos de dúvidas e quaisquer pormenores que possam ocasionalmente surgir.

Santos, 09 de Maio de 2016

Nelson Luiz Chaves

Perito Avaliador
CNAI n.º 06452
CRECI n.º 53.467



Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página 6

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:08, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089501-30.2014.4.26.0562 e código 9603AA.



CRECI - 2ª REGIÃO
PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452



Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página 7

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:08, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089501-30.2014.4.26.0562 e código 9603AA.



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452



Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página
9

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089501-30.2014.8.26.0562 e código 9603AA.



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci n.º 53.467 - CNAI n.º 06452



Av. Governador Fernando Costa 366 Santos SP CEP. 11030-180
Tel. (13) 3019-1343 e 98177-8383 e-mail chavesnelson@yahoo.com.br Página
10

Este documento foi protocolado em 12/05/2016 às 16:06, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e ADRIANI CHRISTINI CABRAL VARGAS DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10089501-30.2014.8.26.0562 e código 9603AA.