



Teresa Luz – Advocacia

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 11ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.

PROCESSO nº 0012970-39.2016.8.26.0562

EDIFÍCIO SANT'ANNA, nos autos do processo em epígrafe, ação de cobrança de despesa condominial, em fase de cumprimento de sentença que move em face de PEDRO OLIVEIRA, por sua advogada subscreta, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer o desarquivamento dos autos, bem como, o prosseguimento do feito.

Neste ato, em atendimento ao *r.* despacho de fls. o exeqüente requer a juntada das 03 (três) avaliações do imóvel, apartamento 203, objeto desta demanda, realizadas por corretores devidamente inscritos no CRECI.

Verifica-se das avaliações (1-R\$ 174.034,56 / 2-R\$ 182.513,20 / 3-R\$ 191.434,80) a média apurada em R\$ 182.660,85.

Diante do exposto requer a intimação do executado, na pessoa de seu Ilustre Patrono para que tome ciência das avaliações e, querendo, se manifestem no prazo legal.

Termos em que,
Pede Deferimento
Santos, 20 de outubro de 2017.

Teresa Cristina Santos Luz
Advogada – OAB/SP n. 130736

À Senhora

ANA PAULA DE FREITAS VIEIRA
 DD.ADMINISTRADORA PREDIAL
 DO EDIFÍCIO SANTA' ANNA
 SITO À AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, 43
 BAIRRO EMBARÉ-SANTOS/ SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS JUDICIAIS

PREZADOS SENHORES,

Conforme solicitação da Senhora Ana Paula de Freitas Vieira, brasileira, solteira, Administradora Predial, portadora da Cédula de Identidade RG. 24.995.186-1 SSP/SP, e inscrita no CPF / MF sob nº 169.628.178-43, Síndica do Edifício Sant'Anna, do Conjunto Ocian nº2, conforme sua solicitação pessoal, nesta data, 18 de setembro 2017, para fazer uma Avaliação do Imóvel acima citado. Eu, José Arnaldo de Oliveira Silva, Corretor de Imóveis, inscrito no Creci sob nº 147.017 F, compareci ao Edifício acima citado, a fim de determinar através de Avaliação de Mercado, o valor de venda à vista, nesta data, do imóvel residencial, situado nesta Capital. Devido a não poder adentrar no Imóvel, avalei através de unidades semelhantes no Edifício e Região. A informação é verdadeira e dou fé.

ENDEREÇO: Edifício Sant'Anna

Conjunto Ocian 2

LOCALIZAÇÃO: Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43

Complemento: Bloco B

Apartamento 203

Bairro: Embaré

Cidade: Santos/ São Paulo

Zona: Residencial

O Imóvel Avaliado, é Apartamento de 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, dois elevadores (Social e de Serviço), padrão antigo, encontra-se em mau estado, situado no segundo andar, de fundos do Edifício Sant'Anna, que faz parte do Conjunto Ocian nº2, em Área Residencial considerada Nobre, devido a estar alguns metros da Praia, e dos Pontos Turísticos e Comerciais importantes;

ACABAMENTO: Pisos- tacos, caquinhos, dadinhos coloridos, azulejo meia barra, (tudo antigo); massa corrida; vitrôs , janelas e portas em madeira, sala com 2 portas duplas em madeira e vidros, banheiro; janela do quarto com vidro e persiana ; instalações elétricas e hidráulicas em estado regular;

Tem os seguintes serviços públicos: Rede de água, rede de esgoto, galerias de águas pluviais, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação e calçamento;

A Região é de fácil acesso para o Centro da Cidade, Gonzaga, e Ponta da Praia.

Conta com vários Transportes Coletivos, inclusive com o VLT.

Fica próximo de Unidade de Saúde, Escolas de Ensino Fundamental, Médio e Universitário, SESC, Mercados, Shopping Center, Praia, o Aquário, bom para lazer nas proximidades.

DADOS CONCLUSIVOS DO IMÓVEL:

Tipo de Imóvel: Apartamento situado no Edifício Sant'Anna,

Endereço: Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 43

Bairro: Embaré

Inscrição Cadastral: 77.004.048.060

Matrícula: 49.878

Ano da Construção: 1954

Área Útil: 9,78515180 m²

Valor de Oferta para Venda: R\$ 182.513,20

Complemento: Apart. 203

Cidade: Santos/ São Paulo

Registro no 2º Cartório de Notas na Comarca de Santos

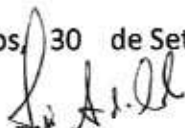
Idade Aparente: 63 anos

Área Construída: 47,94 m²

R\$ 3.161,765 p/ m²

O preço estipulado acima leva-se em conta o estado físico do imóvel e sua localização. Pesquisa de valores nas proximidades de imóveis similares, e que a documentação, esteja satisfatória para transferência à terceiros. Todos imóveis pesquisados são entre Bairros Boqueirão e Aparecida. Avaliei o imóvel pelo valor de mercado atual, em R\$ 182.513,20 (Cento e oitenta e dois mil, quinhentos e treze reais e vinte centavos).

Santos, 30 de Setembro 2017.



JOSÉ ARNALDO DE OLIVEIRA SILVA

CRECI - 147.017 F

CPF. Nº 074.840.618-24



*A administração do Edifício Sant'Anna
Conjunto Ocean 2
Sra Ana Paula
Av. Bartolomeu de Gusmão , 43 bloco B ap. 203
Embaré Santos – SP CEP*

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Noemia da Conceição, brasileira CPF nº 054.210.008-85 RG 16.418.639-6,
corretora de imóveis inscrita no CRECI- São Paulo 2ª Região sob o nº 142.217F

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

*A Administração do Edifício Sant'anna
Sindica Sra Ana Paula Rg 24.995 186-1 CPF 169.628.178-43*

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo apurar o valor real de mercado do Imóvel em epigrafe

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

O imóvel (apartamento) situado em região predominantemente residencial (em área de Marinha, segundo a Matrícula (parágrafo 2º artigo 30 do DL 2398/87 alterado pelo artigo 32 , Medida Provisória 1567 /97 inscrito na Secretária do Patrimônio da União - Delegacia no Estado de São Paulo , conforme RIP -Registro Imobiliário Patrimonial nr 7071 .0012.357-26)

SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO (ESTADO MUNICÍPIO LOGRADOURO)

Av. Bartolomeu de Gusmão , 43 bloco B ap. 203 segundo andar Embaré
CEP 11045-400 Santos - SP .

NÚMERO DE MATRÍCULA E CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.

Matrícula 49.878 2º cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos
IPTU: Inscrição Cadastral nº 77.004.048.060

PRAÇA PATRIARCA JOSÉ BONIFÁCIO, 34º - 1º ANDAR - SALA 07 - CENTRO - CEP: 11013-190
SANTOS - SP | E-mail: corretora-imoveis@uol.com.br / noemia.corretora@creci.org.br

☎ (13)3029-3029



ÁREAS (DE CONSTRUÇÃO, REAL PRIVATIVA, DE USO COMUM, REAL TOTAL FRAÇÃO IDEAL ETC.) E DIMENSÕES DO IMÓVEL

Área Construída: 47,94 m²

Área privativa 47,94 m²

Área construída 47,94 m²

Zona residencial

Fração ideal 9,785151 m²

Ano de construção 1954

CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL NO LOGRADOURO E NA REGIÃO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL

A Região é dotada de equipamentos públicos, a saber : energia elétrica, iluminação pública rede de água potável, rede de esgoto, galeria de águas pluviais, telefonia, e pavimentação asfáltica calçadas, guias, sarjetas

A região comporta equipamentos comerciais: restaurantes, padaria, supermercados , farmácias escolas universidade unidade de saúde igrejas clubes

A Região é de fácil acesso pela malha viária local.

É servida de meios de Transportes Coletivos, taxi que ligam o local ao Centro e demais cantos da Cidade.

Tem como principais vias de acesso : Avenida Presidente Wilson, Avenida Siqueira Campos, Rua Eptácio Pessoa e Conselheiro Nêbias .

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL E ACESSÓRIOS (CONTRUÇÃO ,BENFEITORIAS INSTALAÇÕES etc.)

Apartamento

✓ 01 quarto (dormitório) piso revestido com tacos de madeira padrão antigo, massa corrida, tinta látex, uma porta em madeira ,uma janela também em madeira estilo persiana .

✓ 01 sala , com sacada , com seu piso de tacos de madeira padrão antigo, massa corrida, tinta látex, duas portas em madeira com vidro que abrem para o interior da sala, duas portas de madeira estilo veneziana que abrem para o exterior dando acesso a sacada.

A Sacada revestida com massa corrida , tinta látex ,piso de caquinhos



NOEMIA da CONCEIÇÃO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI-SP 142217

- ✓ 01 cozinha com piso frio em pastilhas coloridas padrão antigo, azulejo meia parede (metade da parede), massa corrida, tinta látex, porta em madeira, vidro em ferro e vidro.
- ✓ 01 banheiro social com piso frio em pastilhas coloridas padrão antigo, azulejo aplicado meia parede, massa corrida, tinta látex, porta em madeira e vidro em ferro e vidro.

Características gerais :

- Padrão antigo;
- Fachada em massa corrida;
- Pisos frio pastilhas coloridas, azulejo metade da parede, massa corrida;
- Janelas em madeira, ferro e vidro;
- portas em madeira e vidro, e portas em madeira da sala;
- Pia da cozinha em granito e do banheiro em louça.
- Instalações elétricas e hidráulicas em estado original.
- idade da construção 63 anos relativamente em mau estado de conservação

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, DA DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL
folhas 06, 07, 08 E 09 em anexo

IDENTIFICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo de Dados

PESQUISAS DE IMÓVEIS COMPARADOS, PARA APLICAÇÃO DO METODO COMPARTAVIO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM:
10 AMOSTRAS

IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS ESCOLHIDOS PARA COMPOR A AMOSTRA EXPLICITANOD AS RESPECTIVAS FONTES

PORTAL IMOBILIARIO CRECISP 2ª REGIÃO

PRAÇA PATRIARCA JOSÉ BONIFÁCIO, 34º - 1º ANDAR - SALA 07 - CENTRO - CEP: 11013-190
SANTOS - SP | E-mail: corretora-imoveis@uol.com.br / noemia.corretora@creci.org.br

☎ (13)3029-3029



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

homogeneização dos itens da amostra

Foram obtidas 10 amostras paradigmas, as quais, após a respectiva homogeneização, apresentaram os resultados abaixo por m².

Amostra nº 1 – R\$ 5.444,45
Amostra nº 2 – R\$ 5.517,24
Amostra nº 3 – R\$ 5.750,00
Amostra nº 4 – R\$ 6.125,00
Amostra nº 5 – R\$ 7.500,00
Amostra nº 6 – R\$ 4.185,50
Amostra nº 7 – R\$ 6.000,00
Amostra nº 8 – R\$ 5.232,56
Amostra nº 9 – R\$ 6.400,00
Amostra nº 10 – ~~R\$ 5.600,00~~
R\$ 57.754,75 / 10 = R\$ 5.775,48

Exclusão das amostras discrepantes, com valores 10% abaixo da média ou 10% acima da média.

Média = R\$ 5.775,48
Menos 10% = R\$ 4.620,38
Mais 10% = R\$ 6.930,58

Ficam excluídas, por discrepância, as amostras de nºs 5 e 6.

Amostra nº 5 – R\$ 7.500,00
Amostra nº 6 – R\$ 4.185,50

As oito amostras restantes dão a média de R\$ 6.580,22

Amostra nº 1 – R\$ 5.444,45
Amostra nº 2 – R\$ 5.517,24
Amostra nº 3 – R\$ 5.750,00
Amostra nº 4 – R\$ 6.125,00
Amostra nº 7 – R\$ 6.000,00
Amostra nº 8 – R\$ 5.232,56
Amostra nº 9 – ~~R\$ 6.400,00~~
R\$ 46.069,25 / 8 = R\$ 5.758,65

NOEMIA da CONCEIÇÃO

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-SP 142217



Portanto, o valor do metro quadrado do imóvel é de R\$ 5.758,65

Valor de mercado do imóvel a avaliar

47,94 m² x R\$ 5.758,65 = R\$273.478,29

A avaliadora aplicando a sua percepção mercadológica e tendo em vista que o apartamento encontra-se numa situação privilegiada no bairro, e por ser próximo a empreendimentos prestigiosos na região, considera o valor de mercado do imóvel como sendo de R\$ 273.478,29.

Entretanto por tratar-se de apartamento com mais de 6 décadas há a necessidade de aplicarmos o valor de depreciação num percentual de 30%.

R\$273.478,29 valor de imóvel novo

R\$ 82.043,49 -30%

R\$191.434,80

Conclusão

O valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 191.434,80 (cento e noventa e um mil quatrocentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos).

O presente trabalho consta de _11 (onze) folhas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada, acompanhado dos seguintes anexos, também rubricados.

O presente trabalho segue as normas da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 146531 e 14653-2 de 2011

Anexo 1 – fotos do apartamento avaliando.

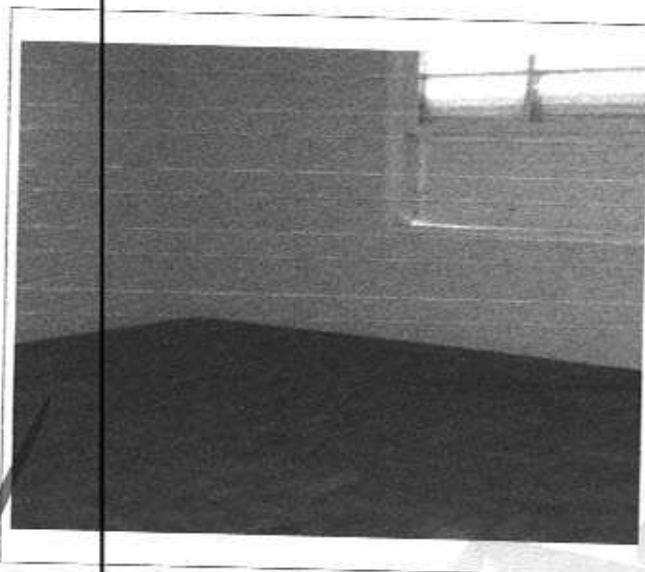
Anexo 2 – certificado de regularidade do Creci.

Anexo 3 – identidade funcional Creci.

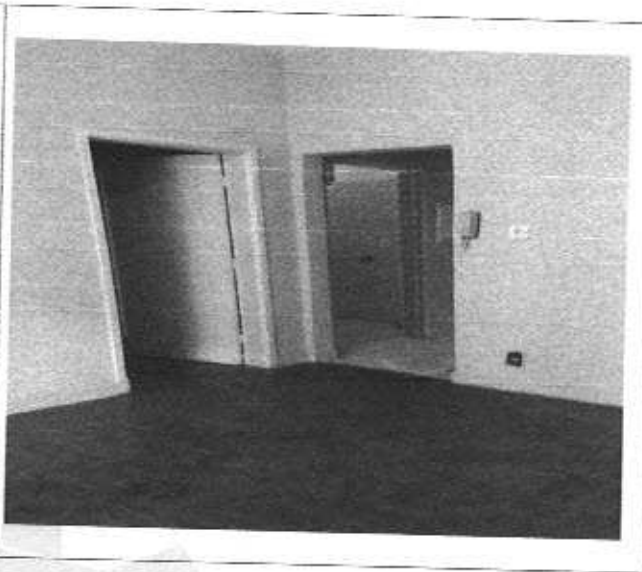


NOEMIA da CONCEIÇÃO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI-SP 142217

Dormitório



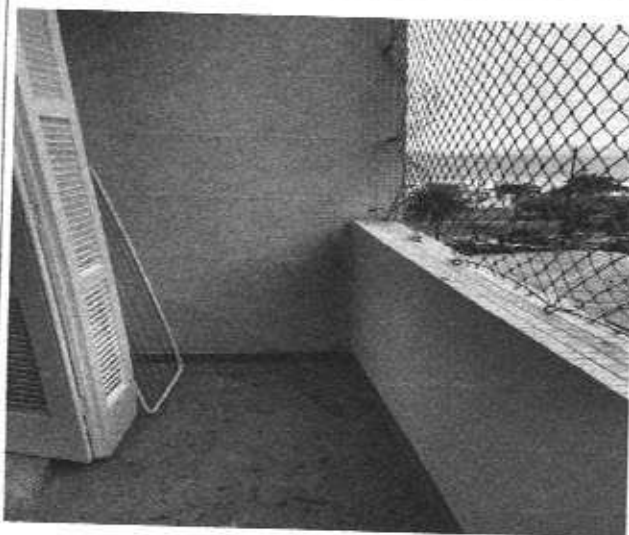
sala



Janela para sacada



sacada



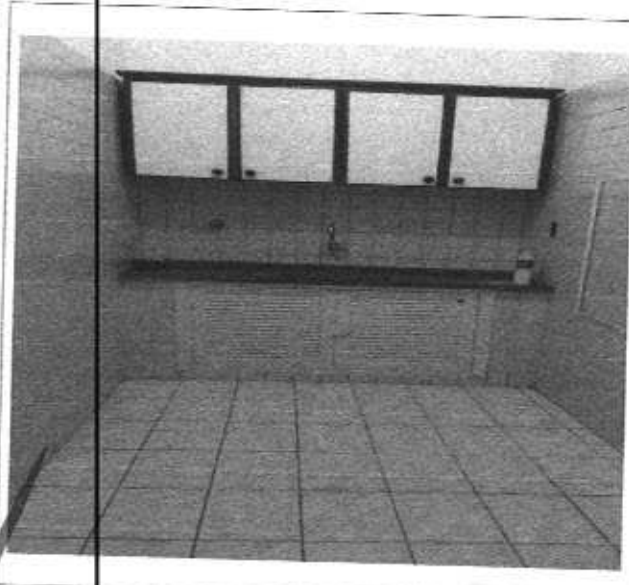
PRAÇA PATRIARCA JOSÉ BONIFÁCIO, 34ª - 1º ANDAR - SALA 07 - CENTRO - CEP: 11013-190
SANTOS - SP | E-mail: corretora-imoveis@uol.com.br / noemia.corretora@creci.org.br

☎ (13)3029-3029

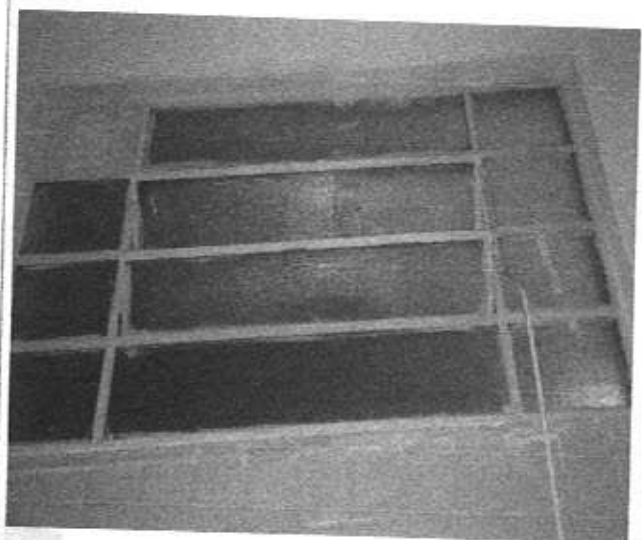


NOEMIA da CONCEIÇÃO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI-SP 142217

Cozinha



vitro cozinha



Toaleta



vitro toaleta





NOEMIA da CONCEIÇÃO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI-SP 142217

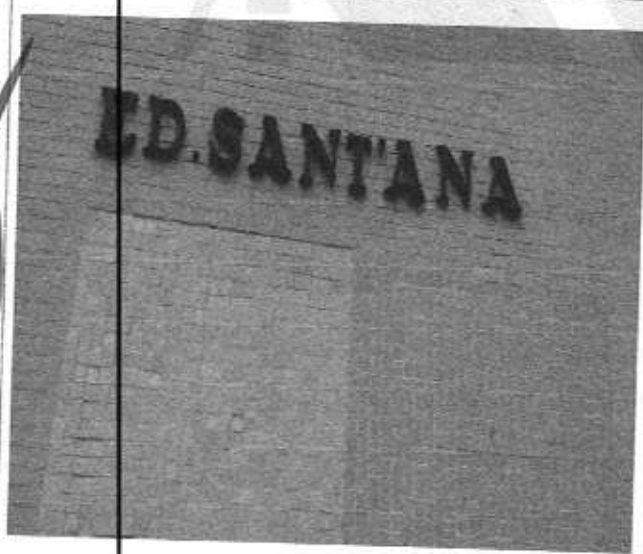
Conj. de elevadores social e de serviço



corredor que dá ao apartamento



Nome do edifício



edifício visto de frente



PRAÇA PATRIARCA JOSÉ BONIFÁCIO, 34º - 1º ANDAR - SALA 07 - CENTRO - CEP: 11013-190
SANTOS - SP | E-mail: corretora-imoveis@uol.com.br / noemia.corretora@creci.org.br

☎ (13)3029-3029



Corredor de acesso



entrada com portaria



Guarita entrada Av. Bartolomeu de Gusmão



Guarita (saída) Av. Eptácio Pessoa





Sonia Camargo Creci :109.975F

Consultoria Imobiliária

Ao

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA' ANNA

Avenida Bartolomeu de Gusmão,43

Complemento Bloco B Apartamento 203

Conjunto Ocian2 Bairro:

Embaré Santos/ São Paulo

Cep. 11.045-400

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA FINS JUDICIAIS

Prezados Senhores,

Conforme solicitação da Senhora **ANA PAULA DE FREITAS VIEIRA**, brasileira, solteira, Administradora Predial, portadora da Cédula de Identidade RG.24.995.186-1 SSP/SP, e inscrita no CPF / MF sob nº 169.628.178-43, **SINDICA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANT'ANNA**, solicitou minha presença no local, para fazer uma Avaliação do Imóvel acima citado. Eu, **Sonia Aparecida Rodrigues Camargo, Corretora de Imóveis**, inscrita no Creci sob nº 109.975 F, compareci ao endereço, a fim de determinar através de Avaliação Mercadológica, o valor de venda à vista, nesta data, do imóvel residencial, situado nesta Capital. Ocorreu que, devido a dificuldade de contato e retorno de vários comunicados ao **PROPRIETÁRIO**, que não abriu a porta do seu imóvel para fazermos a vistoria, optamos por fazer a Avaliação, através de Imóveis situados no mesmo Bloco, na mesma prumada, e de outra igual, para poder mostrar os detalhes do apartamento Avaliando, devido a semelhança do tipo e acabamento do mesmo em relação aos outros. A avaliação foi feita através de Imóveis Similares da mesma Prumada e outra, conforme autorização do Advogado do Imóvel Unidade 603, propriedade da Senhora **MARIA HELENA MAMMANA**, e do Imóvel Unidade 506, propriedade do Senhor **BENTO PIRES DO AMARAL**. A solicitação da Avaliação, foi feita conforme determinado pela M.M. JUIZA, nos autos do processo nº 0012970-39.2016.8.26.0562 com tramite pela 11ª Cível. A informação é verdadeira e dou fé.

REQUERENTE: ANA PAULA DE FREITAS VIEIRA, SÍNDICA DO CONDOMÍNIO SANT'ANNA

REQUERIDO: PEDRO DE OLIVEIRA, solteiro, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG. Nº 12.252.883- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.426.378-60, residente e domiciliado sito à Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43, apto 203, Bairro Embaré, Santos/ São Paulo.

CORRETORA: SONIA APARECIDA RODRIGUES CAMARGO, inscrita no CRECI/SP sob o nº 109.975 F vem apresentar o parecer Técnico do **LAUDO AVALIANDO**;

OBJETIVO:

O presente trabalho tem por objetivo, apurar o real valor de mercado do Imóvel situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43 Compl.: Bloco B Apto 203
Bairro: Embaré Cidade Santos/ São Paulo
Zona: Turística Exclusivamente Residencial

VISTORIA DO IMÓVEL:

Devidamente contratada pela **Sra Ana Paula de Freitas Vieira, Sindica do Edifício Sant'Anna**, aqui devidamente representando o **Condomínio**, esta signatária conduziu-se ao imóvel em questão no dia 31 de agosto de 2017, às 15:00 horas, conforme previamente agendado, onde tive a oportunidade de apurar detalhadamente no local, todos os dados necessários para a realização do presente trabalho. Devido ao impedimento de visitar o imóvel em questão, foram visitados 2 (dois) apartamentos do mesmo Bloco. Apartamento **603**, da mesma prumada, e **506** de outra, mas com Tipo semelhante ao **Apartamento Avaliando**, devidamente autorizada pelos seus respectivos proprietários.

LOCALIZAÇÃO:

Como mencionado anteriormente, o imóvel avaliando, situa-se na Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43, Bloco B, apartamento 203, Conjunto Ocian 2, no Bairro Embaré, Santos/ SP. Apartamento localizado na parte interior direita do 2º pavimento, com entrada pela Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 43, correspondendo a fração ideal de 9.78515180 avós no terreno, com a área construída de 47,94 m², entendendo -se por tal área, a metragem coberta da unidade autônoma, mais a quota parte proporcional nas áreas comuns do Edifício.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel contém hall de entrada, sala com sacada, um dormitório, cozinha, banheiro, confronta na frente com a área lateral esquerda do terreno, à esquerda com o apartamento de unidade 4, nos fundos com o hall de circulação, e à direita, com o apartamento de unidade 2, o terreno comum a todo o Conjunto Ocian 2, se acha descrito na respectiva especificação condominial. O Conjunto fica de frente para o mar, e foi construído no ano de 1954, tendo a idade aparente 63 anos.

BENFEITORIAS:

VIZINHANÇA: O Bairro, assim como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residências de Médio e Alto Padrão;

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: A Região onde está localizado o imóvel, é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, sendo eles: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

ACESSO: A Região é de fácil acesso pela malha viária local.

É servida de muitos meios de Transportes Coletivos, que ligam o local ao Centro e outros bairros da Cidade, conta também com o VLT que vai até o Porto;

Suas principais vias de acesso são: Avenida Presidente Wilson, Avenida Siqueira Campos, Rua Epitácio Pessoa, Alexandre Herculano, Conselheiro Nébias.

Este documento é cópia do original - assinado digitalmente por FÉRESA CRISTINA DOS SANTOS DA LUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2017 às 17:13, sob o número WSTJS17703334363. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012970-39.2016.8.26.0562 e código 19CD4AZ.

Outros fatores importantes para a Região, são que nas proximidades , temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: Bares, Restaurantes, Padaria, Farmácias, Escolas Fundamental, Ensino Médio e Universitário, Unidade de Saúde, Teatro, Transportes Coletivos, Igrejas, Clubes, Shopping. A situação geo econômica do entorno, apresenta característica predominantemente residencial, tendo apenas comércio local.

O terreno que abriga o imóvel avaliando possui formato regular, topografia plana, e nele encontra-se Edificado o **Condomínio Edifício Sant'Anna**.

De acordo com a matrícula nº 49.878 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel está localizado em Área de Marinha, Regulamento: Parágrafo 2º , artigo 30, do Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987, alterado pelo artigo 32, da Medida Provisória nº1567, de 14 de fevereiro de 1997. Inscrita na Secretária do Patrimônio da União – Delegacia no Estado de São Paulo conforme RIP (Registro Imobiliário Patrimonial), sob nº 7071.0012.357-26.

DOS DOCUMENTOS:

Matrícula: Nº 49.878 (Cadastramento Municipal)- Prenotação Nº 296.327

Matrícula: Nº 49.878 (Identificação do Imóvel em Área Marinha)

Inscrito na Secretária Patrimonial da União, no Estado de São Paulo

Conforme RIP sob nº 7071.0012357-26

Inscrição Cadastral: Nº 77.004.048.060

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

- TIPO: Apartamento Residencial
 - Inscrição Cadastral: 77.004.048.060
 - Área Útil: 47,94 m²
 - Padrão Médio: (com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, versão 2002).
 - Idade: 63 anos (Idade Aparente) Estado Físico:
- Área do Terreno: 9,785151 m²
Área Construída: 47,94 m², de acordo com lançamento no IPTU.
Mau estado de Conservação

- ENTRADA PARA O CONDOMÍNIO:

- 01 Guarita de frente para a praia, com segurança 24 horas;
- Edifício com duas entradas:
- Na dos fundos fica a portaria;
- Dois elevadores - um social e um de serviço;
- Um corredor externo, um jardim com chafariz;
- Em torno do Edifício fica a Área Comum;

DEPENDÊNCIAS:

- SALA:** Acabamento: Pisos em tacos de madeira padrão antigo, massa corrida, tinta látex, duas portas em madeira com vidro que abrem para dentro da sala, duas portas em madeira tipo veneziana abrindo para fora (para a sacada), uma porta em madeira na entrada;
- SACADA:** Em massa corrida, pastilhas brancas e rosas, piso em caquinhos;
- DORMITÓRIO:** Acabamento: Piso em taco de madeira padrão antigo, massa corrida, tinta látex porta em madeira, janela em madeira e persiana original ;
- **BANHEIRO:** Com piso frio em pastilhas coloridas padrão antigo, azulejo 1/2 barra (metade da parede), porta em madeira, massa corrida, tinta látex, vidro em ferro e vidro;
- **COZINHA:** Com piso frio em pastilhas coloridas padrão antigo, azulejo 1/2 barra (metade da parede), porta em madeira, massa corrida, tinta látex , vidro em ferro e vidro;

ACABAMENTOS GERAIS:

- Fachada em pastilhas, padrão antigo;
 - Pisos frios em pastilhas coloridas , 1/2 azulejo , massa corrida;
 - Janelas em madeira, e vitrôs em ferro e vidro;
 - Portas em madeira e vidro em uma das porta da sala ;
 - Pia da cozinha em granito e do banheiro em louça, tanque
 - Instalações elétricas e hidráulicas em estado regular.
 - Os materiais de acabamento nos corredores externo, são pisos em concreto e jardim.
- A **Avaliação** foi feita através do **Método Comparativo**, de dados de Mercado para a determinação do valor do Terreno, fundamentado em pesquisa de valores praticados, em Imóveis similares, apresentados adiante, todos no mesmo bairro, ou nas imediações do Avaliando.

Elementos de pesquisa utilizados na comparação com o Avaliando e valor unitário do terreno.

AVALIAÇÃO POR METODO COMPARATIVO:**DADOS CONCLUSIVOS DO IMÓVEL:**

Tipo de Imóvel: Apartamento Residencial	Compl. Bloco B apartamento 203
Endereço: Avenida Bartolomeu de Gusmão 43,	Cidade: Santos/ São Paulo
Bairro: Embaré	Idade Aparente: 63 anos
Inscrição Cadastral: 77.004.048.060 Ano da Construção: 1954	Área Construída: 47,94m ²
Área Útil: 9.785151m ²	Valor/m ² R\$ 3.101,50
Valor de Oferta para Venda: R\$179.034,56	
Valor calculado para pagamento á vista.	
Data Base: Setembro/2017	



CÁLCULOS DO VALOR DO IMÓVEL

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado Imobiliário local, representando o **VALOR DE VENDA DE MERCADO**.

Esta signatária observou às seguintes normas de avaliação em vigor:

- a) Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653,
- b) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.

Para a fixação do valor de mercado de um Imóvel, tem dois Métodos que são bastante utilizados. São Eles:

- **Método Evolutivo**
- **Método Comparativo Direto**

MÉTODO EVOLUTIVO:

O Valor Imobiliário é definido a partir da somatória de duas parcelas, que correspondem ao terreno e a construção, e ao resultado acresce o fator Comercialização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Consiste basicamente em determinar o valor de um Imóvel por comparação direta com o de outro Imóvel semelhante ao Avaliando.

A obtenção desses elementos comparáveis deve focar as seguintes semelhanças:

- a) Quanto à localização, inserido na mesma região geo-econômica;
- b) Quanto à situação, através de índices fiscais da Planta Genérica de Valores do Município;
- c) Quanto ao padrão construtivo, características físicas da construção;
- d) Quanto à idade aparente, estado de conservação que se encontra o Imóvel.

Os detalhes devem ser analisados a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado.

No presente caso, adotei o Método Comparativo Direto, para apurar o real valor de mercado da unidade, pesquisando imóveis à venda que estão inseridos na mesma região do Avaliando.

Realizei as pesquisas no Município de Santos, objetivando a obtenção de parâmetros comparativos de unidades de apartamentos residenciais, todas na mesma região do Avaliando, verificando ofertas de vendas, sendo obtidos 07 (sete) elementos, cujos dados estão relacionados neste Laudo.

PESQUISA DE MERCADO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Área Construída	-	Imóvel/ Fonte da Pesquisa	-	Valor Venal do Imóvel
01- 58m ²	-	ZAP Fone: (13) 3327-3538		Valor p/ m ² R\$ 4.569,00
Valor de Oferta : R\$ 265.000,00				
02- 42m ²	-	Viva Real Fone: (11) 98119-2244		Valor p/ m ² R\$ 3.857,00
Valor de Oferta: R\$ 162.000,00				
03- 45m ²	-	Viva Real Internet		Valor p/m ² R\$ 3.666,00
Valor de Oferta: R\$ 165.000,00				
04- 44m ²	-	OLX Fone: (11) 2541-6111		Valor p/m ² R\$ 3.409,00
Valor de Oferta: R\$ 150.000,00				
05- 50m ²	-	Mercado Livre Fone: (13) 98116-8207		Valor p/m ² R\$ 5.120,00
Valor de oferta: R\$ 256.000,00				
06- 38m ²	-	Viva Real Internet		Valor p/m ² R\$ 5.210,00
Valor de Oferta: R\$ 198.000,00				
07- 38m ²	-	Viva Real (11) 2985-3001		Valor p/m ² R\$ 5.184,00
Valor de Oferta:R\$ 197.000,00				

Média Total:	Valor :	R\$ 31.015,00
Média por m²	Valor:	R\$ 4.430,71
Límite Superior	Valor:	R\$ 5.759,23
Límite Inferior	Valor:	R\$ 3.101,50

Valor Imobiliário do Avaliando=R\$ 179.034,56



A presente Avaliação em razão do número de elementos pesquisados, pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se no nível de precisão Normal, conforme as Normas do IBAPE/SP. As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em fatos, pesquisas e levantamentos de dados efetuados pela própria Avaliadora, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a mim prestada por terceiros.

CONCLUSÃO:

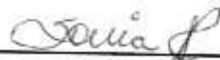
Diante do exposto supra, concluo que o **Valor do Imóvel Avaliando**, localizado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43, Edifício Sant'Anna, Condomínio Ocian2, Bloco B- Apartamento 203, no Bairro Embaré, na Cidade de Santos/ SP, apresenta de acordo com a Metodologia aplicada, o seguinte **VALOR de Venda** :

R\$ 174.034,56

(Cento e setenta e quatro mil, trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)

Encerro o presente Laudo, composto por 12 (doze) folhas impressas, somente no anverso, estando Tudo devidamente rubricada e esta última folha datada e assinada pela Avaliadora.

São Vicente, 02 de outubro 2017.



Sonia Aparecida Rodrigues Camargo
Corretora de Imóveis
CRECI 109.975 F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0012970-39.2016.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Santanna**
 Executado: **Pedro de Oliveira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Ribeiro de Paula**

Vistos.

Por meio da petição de fls. 130/131 o executado impugna o valor de avaliação do imóvel penhorado através de declaração de corretores imobiliários, alegando que devem ser levados em consideração fatores como estado geral do imóvel, ano de reforma, materiais de acabamento, de modo que requer a nomeação de perito avaliador.

Contudo, houve por bem esse juízo determinar que a avaliação fosse feita por simples estimativa do Oficial de Justiça, que por sua vez produziu o auto de fls. 141.

O executado rechaçou a nova avaliação e reiterou o pedido de nomeação de perito.

O exequente, por sua vez, concordou com a avaliação feita pelo Oficial de Justiça.

Pois bem.

Tomo por base as avaliações realizadas por corretores devidamente inscritos no CRECI (fls. 108/127).

Em que pese a irresignação do executado acerca dos valores de avaliação do imóvel penhorado, é certo que estes não se mostram vis e não induzem qualquer prejuízo.

Ademais, a nomeação de perito avaliador oneraria ainda mais o executado, na medida em que tais verbas seriam por ele custeadas, além de atrasar o feito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, ante a ausência de prejuízo, indefiro o pedido do demandado e adoto como avaliação do imóvel penhorado nos autos, o valor de R\$ 182.000,00.

Proceda a serventia o necessário para a efetivação da prenotação através da ARISP.

Intime-se.

Santos, 07 de junho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**