

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**SOLICITANTE:** Danilo Ferreira dos Santos Filho.

**PROPRIETÁRIO:** Alberto Ferreira dos Santos.

**OBJETIVO:** Avaliação Mercadológica.

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O apartamento nº 11, do pavimento, contando: três dormitórios, passagem, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e WC, possuindo uma área útil de 78,00 m<sup>2</sup>, mais ou menos, uma área comum de 35,94231 m<sup>2</sup>, e uma parte ideal de 46,15384 m<sup>2</sup>, no todo do terreno e demais coisas de uso comum; dividindo de uma lado com uma área livre, de outro lado, com o hall de circulação, escadarias, e com uma área livre, nos fundos com o apartamento nº 12, hall de circulação e escadarias, e na frente com uma área livre fronteira à Rua Republica Argentina, construído em terreno descrito e confrontado na especificação condominial. O imóvel está devidamente matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP sob nº 16.982, cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 64.014.021.003.

**CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO:** Edifício pluri-habitacional denominado "EDIFÍCIO ROSA BRANCA" contendo: 4 pavimentos sendo, térreo, 3 pavimentos de apartamentos. Prédio localizado no bairro Pompéia com ruas pavimentadas e total infra-estrutura de água, esgoto, energia elétrica, escolas e demais serviços.

**EDIFICAÇÃO:** Bom estado de conservação.

**IDADE CRONOLÓGICA:** 46 anos de construção.

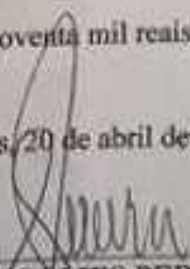
**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Residencial vertical médio.

**METODOLOGIA:** Método comparativo de dados.

**DATA DA VISTORIA:** 20/04/2013.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Santos, 20 de abril de 2013.

  
\_\_\_\_\_  
SILAS GOMES PEREIRA  
CRECI/SP 57.036  
CNAI 5266

286  
D



Fachada



Fachada



Sala



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Área de serviço



WC empregada

*[Handwritten signature]*

257  
①



**WC empregada**



**Dormitório 1**



**WC social**



**Box acrílico**



**Dormitório 2**



**Dormitório 3**

Data da Vistoria: 20/04/2013.

288  
⓪

  
**MP**  
**IMOBILIÁRIA**  
**M.P. Consultoria de Imóveis**  
 creci 76782

**TERMO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEL RESIDENCIAL**

Imo. Sr. Roberto Ferreira Dos Santos Neto

De acordo com a sua solicitação apresentamos a conclusão do nosso departamento de vendas, venho encaminhar-lhe a avaliação do imóvel situado à Rua República Argentina, nº 52, apartamento 11, que assim se descreve:

Trata-se de um imóvel residencial, localizado no 1º andar, constituído de 74 m², composto por 03 dormitórios, sala, cozinha, WC social, área de serviço, e WC de empregada, encontrando-se em estado de abandono e necessitando de reforma geral;

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista suas localização, formato dimensões e estado geral do imóvel, avaliamos o imóvel quanto ao valor de venda em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Sem mais, fico a sua inteira disposição para quaisquer esclarecimentos sobre o exposto acima.

Atenciosamente,

Santos, 19 de Abril de 2013.



Mário Pellachin Ribeiro Dos Santos - Diretor  
 MP Consultoria de Imóveis  
 CRECI 76.782

2º TABELÃO DE NOTAS - SP

2º Tabelão de Notas de Santos

Até Junho 2013. 178. 000.000,00 (178 milhões e 000 mil reais)

2013

0955AA143307

Expresso



PREFEITURA DE  
**SANTOS**

Departamento de Administração Tributária

289

0

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Rua República Argentina nº 52 Apto/Sala 0011, sob a inscrição imobiliária nº 64.014.021.003, o valor venal para o exercício de 2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 84.234,77 (Oitenta e Quatro Mil Quarentos e Trinta e Quatro Reais e Setenta e Sete centavos), sendo R\$ 28.115,41 (Vinte Oito Mil Cento e Quinze Reais e Quarenta e Um centavos) de valor venal de construção e R\$ 56.119,36 (Cinquenta e Seis Mil Cento e Dezenove Reais e Trinta e Seis centavos) de valor venal de terreno.

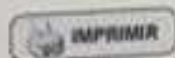
.....  
Certidão emitida no dia: 19/04/2013

Número da certidão: 13154/2013

Código de Controle da certidão: X80X.T60C.F25U.N33R

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.



280  
D

**CONCLUSÃO**

Aos 10/5/2013, faço estes autos conclusos à dra. SELMA BALDANCA MARQUES GUIMARÃES, MMa. Juíza de Direito. Eu, \_\_\_\_\_, (Ivanir Vargas Origuella), escrevente - matr. 817.477, subscrevo. 9º OF. CV - COM. SANTOS  
PROCESSO Nº 11/2003

Manifeste-se o exequente sobre a petição e a avaliação juntadas as fls. 282/289.  
Sem prejuízo supra, registre-se a constrição no sistema ARISP, conforme determinado a fl. 275.  
Int.  
Santos, 10/5/2013.

  
SELMA BALDANCA MARQUES GUIMARÃES  
Juíza de Direito

**RECEBIMENTO.** Recebi, nesta data, estes autos em cartório, com o despacho supra/retro. Nada mais. Santos, 14 MAI 2013.  
Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

**CERTIDÃO de PUBLICAÇÃO no DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO**

Certifico que aos 29/05/13 encaminhei o despacho supra para publicação no Diário da Justiça Eletrônico, do que dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, subscrevo.  
Certifico, ainda, que o despacho supra será disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico (www.dje.tjsp.jus.br) no dia: 31/05/13, sendo que, nos termos do § 3º da Lei nº 11.419/2006, considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data da disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54 - Vila Nova  
CEP: 11013-300 - Santos - SP  
Telefone: (13) 4009-3600 - E-mail: santos9cv@tjsp.jus.br

308

### DESPACHO

Processo nº: 1000035-04.2003.8.26.0562  
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Requerente: Edifício Rosa Branca  
Requerido: Danilo Ferreira dos Santos e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Selma Baldança Marques Guimarães

Vistos.

Expeça-se certidão de registro da penhora levada a efeito a fls. 279, que deverá ser retirada pelo exequente em 05 dias.

Diante da concordância do credor com o valor apontado pelos devedores, fixo o valor do bem penhorado em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) para o mês de abril de 2013.

Ficam os executados intimados para, querendo, oferecer impugnação ao cumprimento da sentença, no prazo de 15 dias.

Int.

Santos, 31 de outubro de 2013.

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

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO

Certifico que o despacho supra será disponibilizado no diário da justiça eletrônico (www.dje.tjsp.jus.br) no dia: 31/10/13, sendo que, nos termos do § 3º da lei nº 11.419/2006, considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data da disponibilização no diário da justiça eletrônico, do que dou fé. Santos, 31 de outubro de 2013. Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, subscrevo.