



**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:** Rodrigo Miranda, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente cadastrado no CRECI-SP pelo nº 137.438-F.

**IMÓVEL DA AVALIAÇÃO:**

Apartamento número 11, porta 04, do Residencial São Paulo, situado na Rua Yara Nascimento Santini, nº 64, no perímetro urbano desta cidade, com área útil aproximada de 64 m<sup>2</sup>, contendo: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço.

**DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:**

Dados cadastrais do imóvel: O referido imóvel não foi possível conseguir a matrícula ou escritura nos registros de imóveis de Santos.

**ANÁLISE COMERCIAL:**

Para fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, confrontamos o perfil do imóvel em questão com anúncios de imóveis com o mesmo perfil e expertise do mercado de Santos, analisando o metro quadrado da região e amostragens conforme links abaixo.

O imóvel tratasse de um imóvel antigo, e o valor médio que apuramos é de R\$ 2.968 o m<sup>2</sup>, análise realizada com amostragens nos principais portais imobiliários "ZAP, Imóvel Web, Viva Real e OLX".

Abaixo a amostragem de três anúncios no mesmo edifício.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-jorge-bairros-santos-com-garagem-66m2-venda-RS190000-id-80333615/? vt=ranking:overall default>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-jorge-bairros-santos-com-garagem-100m2-venda-RS181000-id-81430865/? vt=ranking:overall default>

RMI Consultoria de Negócios Imobiliários - EIRELI - ME - CNPJ 18.008.993/0001-63 - CRECI J 25467  
 Av. Conselheiro Nobre, 751 - Conjunto 209 - Bopincaba - CEP 13045-002 - Santos/SP - Fone: (13) 3202-5770  
[www.rmsantos.com.br](http://www.rmsantos.com.br) | [contato@consultoriarm.com.br](mailto:contato@consultoriarm.com.br)

M

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-jorge-bairros-santos-com-garagem-74m2-venda-RS165000-id-1039171293/?\\_vt=ranking:overall\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-jorge-bairros-santos-com-garagem-74m2-venda-RS165000-id-1039171293/?_vt=ranking:overall_default)

**CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) como valor médio de mercado, valor que avaliamos este bem imóvel.

Santos, 20 de Julho de 2018.

*[Handwritten Signature]*

← SOLVENS DO IMÓVEL

RMI CONSULTORIA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI-ME  
 Rodrigo Miranda  
 CPF: 032.608.719-45  
 RG: 8.632.782-8

1. ASSINADO MORAES

1. CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTOS LEONARDO DE MORAES Titular

REDIHECO, por sua banca, COM VALOR ECONÔMICO, a(s) firma(s) de: RODRIGO MIRANDA, por ele SELDO PHOOS POR VENDA, Em Test. da verdade, 0321495450000544635555 Santos, SP, 03 de Julho de 2018, JUSCELI SANTOS DE LACERDA SARGENT, ESPECIÁRTE AUTORIZADA, Prova de 4/4 VALIDO SOBRENTE COM SELO DE A AUTENTICIDADE

1.º TABELÃO

Colégio Notarial N.º

0857.AA03047300

RMI Consultoria de Negócios Imobiliários - EIRELI - ME - CNPJ 18.008.540/0001-63 - CREA 1225267  
 Av. Assis Brasil, 754, Conjunto 207 - Insurgências - CEP 13118-032 - Santos, SP - Fone: (13) 3202-5770  
[www.rmi.com.br](http://www.rmi.com.br) | [contato@consultoriarm.com.br](mailto:contato@consultoriarm.com.br)

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:** Neusa Vilela Francisco, brasileira, casada, corretora de imóveis, devidamente cadastrada no CRECI-SP pelo nº 111.220-F.

**IMÓVEL DA AVALIAÇÃO:**

Apartamento número 11, porta 04, do Residencial São Paulo, situado na Rua Yara Nascimento Santini, nº 64, no perímetro urbano desta cidade, com área útil aproximada de 64 m<sup>2</sup>, contendo: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço.

**ANÁLISE COMERCIAL:**

Para fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, confrontamos o perfil do imóvel em questão com anúncios de imóveis com o mesmo perfil e expertise do mercado de Santos, analisando o metro quadrado da região.

O imóvel tratasse de um imóvel antigo, e o valor médio que apuramos é de R\$ 2.500 o m<sup>2</sup>, análise realizada com amostragens nos principais portais imobiliários "ZAP, Imóvel Web, Viva Real e OLX".

**CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) como valor médio de mercado, valor que avaliamos este bem imóvel.

Santos, 19 de julho de 2018.

  
 Neusa Vilela Francisco  
 CPF: 545.761.728-91  
 RG: 6.955.355-5

**TABELIONATO MORAES** 1º CARTORIO DE NOTAS DE SANTOS LEONARDO DE MORAES - Titular

RECONHECIDO, por esmaltagem, COM VALOR ECONÔMICO, a(s) tira(s) de: NEUSA VILELA FRANCISCO por: 10 SELOS PARCELA POR VENDA, da Inst. nº 03 da verdade, nº 851.953.650.004/95 nº 53.000.950.556 Santos - SP, em 19 de agosto de 2018.

JOSILEI SANTOS DE LIMA SIBARI - ESCRIVÃO AUTORIZADO - Carteira nº 03 S/WH VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

1.º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTOS

RECIBO DE NOTAS

09573A0304279

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO VALLEJO MARSALIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 03/12/2018 às 14:51. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028023-14.2014.8.26.0562 e código 33A5BBB.



**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

**DECISÃO**

Processo nº: **1028023-14.2014.8.26.0562/01**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO SÃO PAULO**  
 Executado: **ANTONIO RODRIGUES DA SILVA**

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

Vistos.

Ante a ausência de documentação relativa ao título de propriedade em nome do executado, defiro a penhora dos direitos e obrigações que recaem sobre *o apartamento 11, porta 04 do Condomínio Edifício São Paulo, sito à rua Yara Nascimento Santini, nº 64, em Santos/SP.*

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Não sendo possível a penhora eletrônica através da ARISP, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Tendo em vista as avaliações apresentadas às fls. 142/143 e 144, adoto o valor de R\$ 175.000,00, como valor da avaliação.

Comprovado o recolhimento da condução do oficial de justiça, intime(m)-se o(s) executado(s), acerca da penhora, da nomeação de depositário, bem como do valor da avaliação do imóvel e do prazo de 15 (quinze) dias, para, querendo, oferecer impugnação.