

Eduardo Olívio de Abreu

*Engenheiro de Produção, Mecânico
Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D*

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP.*

Autos nº 0023126-18.2018.8.26.0562

Eduardo Olívio de Abreu, engenheiro, Perito Judicial nomeado como Avaliador de Imóvel nos Autos da Ação requerida por Duymí Donha Lage Rodrigues, sucessor de Heraldo Lage Rodrigues, em face de Artur dos Santos Azevedo Martins vem em atendimento à intimação de Vossa Excelência, protocolar seu Relatório de Avaliação do referido imóvel:

- Terreno com benfeitorias localizado na Rua São Bento, nº 49, bairro Valongo, Santos - SP*

O presente Relatório compõe-se de:

- 1) Introdução - Apresentação do Mercado Imobiliário atual*
- 2) Diligência para Vistoria do Imóvel*
- 3) Pesquisa de Mercado no mesmo Bairro do Imóvel*
- 4) Estudo de valores usando método matemático*
- 5) Fotos Extras*
- 6) Conclusão*

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

1) INTRODUÇÃO - APRESENTAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL

Para entender o mercado de imóveis é preciso entender o momento atual do mercado e também de vida do possível comprador.

Após um período de crise no mercado imobiliário, no Brasil e no mundo, ele começou a dar sinais de retomada e crescimento, desde o início de 2019. No segundo semestre do mesmo ano, as vendas cresceram quase 16% em comparação ao mesmo período de 2018. Um dos motivos para o crescimento foi a baixa da taxa de juros. Na época a Selic caiu para 5%, fazendo com que os investidores se voltassem para o mercado de imóveis.

Para 2020, a expectativa de crescimento do setor era alta. Com o aumento de captações, baixa de taxa de juros — o que facilitaria os financiamentos e obtenção de crédito — e a melhora da estabilidade econômica no país eram alguns dos fatores que justificavam a positividade.

Desde o início deste ano, o mundo está enfrentando uma pandemia, a COVID-19. Uma das maneiras de se combater o vírus foi por meio do isolamento social e quarentena. Isso trouxe uma nova crise econômica, com diversas empresas fechando suas portas, aumentando o desemprego e diminuindo a renda das famílias.

Uma das maiores vantagens de investir em imóveis agora são os preços. A baixa procura aliada à necessidade de venda do bem fez com que os preços caíssem. Com isso, a possibilidade de encontrar o imóvel ideal e com menor preço, aumentou consideravelmente.

Apesar das oscilações do mercado, os imóveis valorizam com o tempo. Reformas e melhorias, crescimento da região do imóvel, entre outros fatores garantem o aumento do seu preço. Por isso, eles são considerados bons investimentos para médio e longo prazo.

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

*Engenheiro de Produção, Mecânico
Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D*

Conhecendo o contexto acima, entendemos que o mercado atual, antes em queda, acena com uma possível recuperação pós pandemia, porém os preços ainda estão alocados na Baixa, colocando o mercado atualmente como Comprador e não Vendedor, ou seja, o Comprador tem a oportunidade de efetuar bons negócios, uma vez que os Vendedores necessitam diminuir os preços atuais pra conseguirem efetuar a venda de imóveis, que se encontram com uma oferta alta, frente a uma procura e poder de investimento mais baixos.

2) DILIGÊNCIA PARA VISTORIA DO IMÓVEL

Conforme informado nos Autos do Processo, a diligência para a vistoria do imóvel foi realizada em 19/11/2020, às 10 h, quando este Signatário deslocou-se ao seguinte endereço:

- Terreno com benfeitorias localizado na Rua São Bento, nº 49, bairro Valongo, Santos - SP*

Chegando ao local no dia e horário marcados, este Profissional não foi recebido por qualquer pessoa responsável que autorizasse sua entrada no imóvel, não sendo possível avaliar o mesmo internamente.

Constatou-se que a numeração dos imóveis da região não era visivelmente mostrada, o que dificultaria a identificação do imóvel em questão.

Verificou-se então que o imóvel em questão estaria sendo alugado e utilizado pelo Auto Posto Valongo, como acesso ao estacionamento e lavagem de veículos, conforme atestam as fotos anexas.

Visto isso, este Perito entrevistou o Sr Félix, que se identificou como Assistente Administrativo e Financeiro do Auto Posto Valongo, que nos deu as seguintes informações:

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

*Engenheiro de Produção, Mecânico
Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D*

- 1) Que o Auto Posto Valongo localizava-se sob número 59 da Rua São Bento*
- 2) Que o imóvel adjacente, utilizado como estacionamento e Lavagem de Veículos, localizava-se sob os números 51/53 da Rua São Bento*
- 3) Que o imóvel em estudo, conforme fotos anexas, localizava-se sob número 49, da Rua São Bento, é utilizado como Vestiário de funcionários e também como acesso ao Estacionamento e Lavagem de Veículos.*
- 4) Que os imóveis localizados sob números 49 e 51/53 da Rua São Bento, eram alugados pelo Auto Posto Valongo.*
- 5) Que o imóvel adjacente, à esquerda de quem olha de frente o nº 49 da Rua São Bento, motivo deste estudo, localizava-se sob o número 45 da mesma Rua, como também mostram fotos anexas.*

Verificados esses pontos e impossibilitado de efetuar a vistoria interna, este Profissional procedeu da seguinte maneira:

- 1) Fotografou por fora o Imóvel em questão, bem como os Imóveis adjacentes.*
- 2) Mediu o imóvel, para comparar com as informações da Matrícula e confirmar se o mesmo era o Bem a ser avaliado*
- 3) Verificou na internet, terrenos na região (mesmo Bairro) com anúncios de venda. Com os valores encontrados, produziu a Tabela 1, que será mostrada no decorrer deste relatório.*
- 4) Efetuou o estudo ao qual foi designado e compôs este Relatório*

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

*Engenheiro de Produção, Mecânico
Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D*

3) PESQUISA DE MERCADO NO MESMO BAIRRO DO IMÓVEL

Anexo 1 - Pesquisa ZAP Imóveis

Anexo 2 - Pesquisa Imovelweb

Foi efetuada Pesquisa acima (ver anexos) na Internet de Venda de Terrenos no Bairro do Valongo, em Santos. Com estas informações, foi composta a TABELA 1.

4) ESTUDO DE VALORES USANDO MÉTODO MATEMÁTICO

Com as Pesquisas de Mercado, feitas via internet, produzimos a TABELA 1 abaixo, na qual identificamos os Valores de Pedida de Venda dos Terrenos no mesmo bairro e efetuamos os cálculos necessários para avaliar o Preço para a Penhora do imóvel.

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
 Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D

TABELA 1: Valores dos Anúncios de Venda de Terrenos no mesmo bairro onde se localiza o imóvel, motivo deste estudo.

TABELA 1					
AUTOS 0023126 18 2018 8 26 0562					
Avaliação Imóvel situado na Rua São Bento nº 49, Santos - SP, com área de 5m x 42,70 m (213,50 m2)					
Imóvel - Terreno (i)	Metragem (m2)	Valor	Preço do m2 (Xi)	Média Aritmética (MA)	(Xi - MA) x (Xi - MA)
1	700	R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.137,85	R\$ 19.003,90
2	1000	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.137,85	R\$ 19.003,90
3	840	R\$ 3.500.000,00	R\$ 4.166,67	R\$ 3.137,85	R\$ 1.058.454,21
4	1900	R\$ 5.700.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.137,85	R\$ 19.003,90
5	2600	R\$ 7.800.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.137,85	R\$ 19.003,90
6	777	R\$ 3.700.000,00	R\$ 4.761,90	R\$ 3.137,85	R\$ 2.637.538,83
7	6800	R\$ 25.000.000,00	R\$ 3.676,47	R\$ 3.137,85	R\$ 290.107,15
8	600	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 3.137,85	R\$ 1.294.713,16
9	468	R\$ 830.000,00	R\$ 1.773,50	R\$ 3.137,85	R\$ 1.861.451,89
10	1000	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.137,85	R\$ 19.003,90

$$D_P = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_A)^2}{n}}$$

Onde:

DP: é o desvio;
 xi: é um valor qualquer no conjunto de dados na posição i;
 MA: é a média aritmética dos dados do conjunto;
 n: é a quantidade total dos dados do conjunto.
 O somatório dentro da raiz diz que devemos somar todos os dados da posição 1 até a posição n, subtrair cada valor pela média do conjunto e elevar ao quadrado (Xi - MA) x (Xi - MA)

Média Aritmética	MA:	R\$ 3.137,85	Soma de (Xi - MA) x (Xi - MA)	R\$ 7.237.284,74
Número de Dados:	i:	10		
Desvio Padrão:	DP:	R\$ 850,72		

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
 Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D

$$LSC = MA + 3 \times DP$$

$$LIC = MA - 3 \times DP$$

Estimativas Máximas e Mínimas do valor do Metro Quadrado

Limite Superior (Máxima)	LSC:	R\$ 5.690,02
Média Calculada:	MA:	R\$ 3.137,85
Limite Inferior (Mínima):	LIC:	R\$ 585,69

Anúncios de Venda – Limites de Preço do Metro Quadrado

Terreno em Estudo:

Área : 5 m x 42.70 m: m2

Matrícula:

Expectativa Máxima dos Anúncios da Região:	R\$ 1.214.819,61
Expectativa Média dos Anúncios da Região:	R\$ 669.931,96
Expectativa Mínima dos Anúncios da Região:	R\$ 125.044,31

Valor de Expectativa do Imóvel no Cenário de Pandemia + Benfeitorias (Média Quadrante Inferior + % Benfeitorias)

R\$
528.659,22

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
 Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D

5) FOTOS EXTRAS



(Vista Frontal dos Imóveis da Rua São Bento, do número 45 ao 59)



(Vista Frontal dos Imóveis, identificando as Funções dos mesmos juntos ao Auto Posto Valongo)

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
 Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D



(Vista do Imóvel construído no Terreno Avaliado no nº 49 da Rua São Bento, utilizado como Vestiário pelo Auto Posto Valongo)



Imóvel da Rua São Bento nº 49

Imóvel da Rua São Bento nº 51/53

(Vista Frontal do Imóvel Avaliado nº 49, com Vista parcial do Imóvel lateral nº 51/53)

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
 Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D



(Vista Frontal do lado oposto da Rua, em frente ao Imóvel avaliado)



(Continuação da Vista Frontal do lado oposto da Rua, em frente ao Imóvel avaliado)

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro de Produção, Mecânico
Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

6) CONCLUSÃO:

Com base no estudo executado, que envolveu Diligência, Pesquisa “in loco”, Pesquisas Internet e Estudo Matemático, concluímos:

- 1) Em virtude do exposto neste relatório, no Campo Introdução, em que o cenário atual é mostrado como Comprador, com preços de mercado em baixa, mas com tendência de estabilização de preço pós pandemia, e baseado na TABELA 1 acima, consideraremos a média do quadrante inferior para o Valor do Metro Quadrado, entre LIC e MA (vide tabela 1), acrescido de um percentual referente suas benfeitorias como pavimentação, pequena construção nos fundos, instalações de água, energia e esgoto, etc, que nos leva a um Valor de Expectativa de Venda de R\$ 528.659,22, ou, arredondando-se para R\$ 530.000,00
- 2) Portanto, avaliamos o imóvel para que este Juízo possa estipular seu Valor para Penhora, ao Valor de Mercado de **R\$ 530.000,00**, não devendo ser confundido com Valor de Anúncio de Venda na internet, que sempre será maior ao avaliado, com o intuito de se compor uma negociação futura entre Comprador e Vencedor.

Termos em que pede deferimento.

Santos, 23 de novembro de 2020

Eng. Eduardo Olívio de Abreu

CREA 5060214284/D

Email: eolivio@outlook.com

Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP

Tel (13) 996360308



Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadastrar

ajuda

Refinar busca

5 terrenos, lotes e condomínios à venda em Valongo, Santos - SP

Ordenar por

Valor



R\$ 2.100.000

IPTU R\$ 5.000

Excelente área plana com 700 m2 de área total, no bairro do Valongo - Santos, com agua,luz e... [mais](#)

Rua Marquês de Herval, Valongo

700 m²

Telefone [Mensagem](#)



destaque



R\$ 3.000.000

IPTU R\$ 800

Terreno para venda em Santos, são 1000 metros de esquina todo plano perto do porto de...

[mais](#)

Rua Marquês de Herval, Valongo


 1000 m²

Telefone

Mensagem

**R\$ 3.500.000**Gostou do imóvel e quer visitá-lo? Entre em contato com um de nossos corretores e agende su... [mais](#)

Avenida Visconde de São Leopoldo, Valongo

 840 m²

Telefone

Mensagem


**R\$ 5.700.000**

IPTU R\$ 13.000

Excelente área plana de 1.900 m2 de área total, no bairro do Valongo - Santos, com água, luz e...

[mais](#)

Rua Marquês de Herval, Valongo

 1900 m²

Telefone [Mensagem](#)




R\$ 7.800.000

IPTU R\$ 18.000

Excelente área plana localizada no bairro do Valongo - Santos, composta de 2 terrenos que...

[mais](#)

Rua Marquês de Herval, Valongo

 2600 m²

Telefone [Mensagem](#)

1

Refine sua busca para encontrar mais imóveis

Não encontrou o que buscava? Veja o que o ZAP recomenda para você!

Outros imóveis em Valongo

6 Terrenos à venda em Valongo, Santos



Relevância ▾



R\$ 3.700.000

Valongo, Santos

777 m²

Terreno - Valongo

Terreno. Excelente localização no Valongo, Santos. Próximo a futura estação de vlt. 8, 5 m de frente; 9, 25 m de fundo e 84, 00 m da frente ao fundo. 777 m2 - 16/10/2020



Contatar



R\$ 25.000.000

Rua Visconde de São Leopoldo 628

Valongo, Santos

6800 m²Terreno à Venda, 6800 m² Por R\$25.000.000 - Valongo - Santos/sp

Armazém em Santos ao lado do porto e da petrobras para Venda / Aluguel. Com 6. 800 m2 de área construída, ao lado do Porto e do prédio da Petrobras. O hotel Ibis está situado na rua lateral e do o...



Contatar





R\$ 1.200.000

Rua Visconde de Embaré 183
Valongo, Santos

Terreno no Valongo - Centro De Santos - Valor Do M²=r\$2.000

Terreno de 8 x 75 metros. Valor do m² = R\$2. 000, 00



Contatar



R\$ 5.000

Valongo, Santos

Área em Santos Com 2.600 Metros - Valongo - Entrada De Santos - Consulte!

Www. farahteprime. com. br, referência 1106 - telefone: - consulte área de 2. 600 metros em santos - tanto para locação como venda!



Contatar



R\$ 830.000

PRAÇA LIONS CLUB
Valongo, Santos

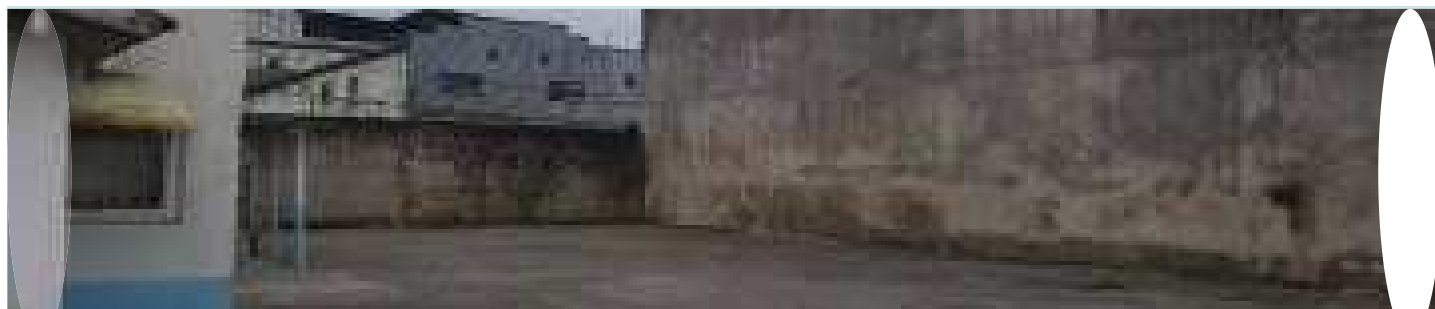
468 m²

Terreno, Valongo, Santos - R\$830 Mil, Cod: 2810

Na entrada da cidade de Santos. Praça Lions Clube.



Contatar



R\$ 3.000.000

Rua Marquês de Herval 195
Valongo, Santos

1000 m²

Terreno para Vender, 1000 m² - Valongo - Santos/sp

Terreno para venda em Santos, são 1000 metros de esquina todo plano perto do porto de Santos. Fácil acesso perto da entrada da cidade, ao lado do acesso dos terminais portuários (Saboo), perto do...



Contatar

Imovelweb > Terrenos > Venda > São Paulo > Santos

Bairro

Subtipo do imóvel

Quartos

Características

Buscas relacionadas



Mais Imovelweb

Anunciantes

Paisess

Siga-nos



Apps



© Copyright 2020 imovelweb.com

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVIO DE ABREU e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2020 às 12:56 , sob o número WSTS20703947583 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023126-18.2018.8.26.0562 e código 6042481

Conheça todas as empresas da