

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

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

Autos nº 0026220-37.2019.8.26.0562

Eduardo Olívio de Abreu, engenheiro, Perito Judicial nomeado como Avaliador de Imóvel nos Autos da Ação requerida por **Mirian Calazans Freitas**, em face de Rossi **Residencial Empreendimentos Ltda, Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda e Abadir Empreendimentos Imobiliários Ltda**, vem, em atendimento à intimação de Vossa Excelência, protocolar seu Relatório de Avaliação do referido imóvel:

- Apartamento nº 175 da Torre Continental, do empreendimento Rossi Mais Santos, situado à Avenida Haroldo de Camargo nº 60, bairro Areia Branca, Santos, São Paulo
 - Matrícula: 87239
 - Metragem útil: 48 m2

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) Cálculo 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 - 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 mais de um ano de Pandemia, o país passa por uma crise financeira sem precedentes, com empresas e comércios fechando as portas, e o número de desempregados aumentando.

Desnecessário dizer que com este cenário, o mercado, que em 2019 acenava com uma tendência de recuperação, inverteu sua curva de crescimento em 2020 e 2021, tornando-se recessivo.

Obviamente quem possui recursos, está segurando suas ações esperando uma oportunidade de negócio, fazendo com que as expectativas, por exemplo, no mercado imobiliário, sejam a favor do Comprador.

Hoje, com o cenário corrente, o mercado imobiliário se coloca em uma posição de Compra, e não de Venda.

O que isso significa?

Isso mostra que devido às ações governamentais, em nível Federal, Estadual e Municipal de lockdown, fez com que houvesse um gasto maior de verbas federais em combate à Pandemia, uma desistência de empresários em manter seus negócios abertos, a devolução de imóveis alugados, a perda de propriedades financiadas e retomadas pelos Bancos por falta de pagamento, o aumento do desemprego e conseqüentemente, uma menor circulação de dinheiro.

Fácil de entender que este cenário coloca o Vendedor de um Imóvel em uma posição desfavorável e contrária ao do Comprador, que possui uma oferta de imóveis muito maior no mercado a preços muito mais baixos.

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

2) DILIGÊNCIA PARA VISTORIA DO IMÓVEL

Conforme informado nos Autos do Processo, a diligência para a vistoria do imóvel foi realizada em 09/07/2021, às 10 h, quando este Signatário deslocou-se ao seguinte endereço:

- Apartamento nº 175 da Torre Continental, do empreendimento Rossi Mais Santos, situado a Avenida Haroldo de Camargo nº 60, bairro Areia Branca, Santos, São Paulo

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.

Em contato com o Sub-Síndico do Edifício, Sr Mário, este nos permitiu acesso às dependências do empreendimento, para que pudéssemos efetuar uma avaliação por semelhança.

Segundo informações do Sr Mário quando questionado se tinha conhecimento do estado de conservação do imóvel avaliando, este nos informou que o mesmo era composto por 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, sacada e possuía uma vaga de garagem coletiva, e estava na condição original de entrega do imóvel, ou seja, sem melhorias, no contra-piso nos quartos e sala, piso e azulejos nas áreas molhadas e possuía a metragem útil de 48 m², como todos os apartamentos do empreendimento, referentes à mesma prumada, final 5.

Esta informação será utilizada para definirmos o Fator de Equivalência entre o imóvel avaliando e os pesquisados na internet a seguir, que levará em consideração o estado dos imóveis, sua conservação, benfeitorias, modernidade, qualidade da reforma, número de banheiros, vagas de garagem, localização, etc, colocando-os em patamares semelhantes para comparação.

O imóvel avaliando está localizado em um empreendimento composto 465 apartamentos, dispostos em 3 torres, cada uma com 17 andares, em uma avenida de pouco movimento, perto de comércio em geral.

O Empreendimento em questão é de construção simples, com acabamentos do mesmo nível, com área de lazer identificada com piscina, salão de festas, academia, área pet, elevador social / serviço, dentre outras.

O apartamento avaliando é semelhante ao apartamento térreo, onde a imobiliária responsável pelas vendas do empreendimento fez seu escritório e pôde ser observado por nós pelo lado de fora,

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

onde o fotografamos (sua parte externa) e o utilizamos como base para nossa avaliação por semelhança.

Baseado nisso, efetuamos o croquis ilustrativo da planta do apartamento, apenas como referência visual do imóvel avaliando, sendo suas medidas estimadas pelo fato de não nos permitirem acesso ao mesmo.

Verificados esses pontos e impossibilitado de efetuar a vistoria interna no apartamento avaliando, este Profissional procedeu da seguinte maneira:

- 1) Fotografou por fora o Imóvel térreo como sendo semelhante ou similar ao imóvel avaliando
- 2) Fotografou os espaços comuns do empreendimento, acompanhado pelo Sub-Síndico
- 3) Pesquisou na internet, apartamentos na mesma região (mesmo bairro) com anúncios de venda de imóveis similares ou assemelhados ao avaliando.
- 4) Com os valores encontrados, produziu o Cálculo de Valores, que será mostrado no decorrer deste relatório.
- 5) Efetuou o estudo ao qual foi designado e compôs este Documento.

3) PESQUISA DE MERCADO NO MESMO BAIRRO DO IMÓVEL

Sites Pesquisados: ZAP Imóveis (fotos anexas)

4) CÁLCULO DE VALORES USANDO MÉTODO MATEMÁTICO

Com as Pesquisas de Mercado, feitas via internet, produzimos as Tabelas abaixo, na qual identificamos os Valores de Pedida de Venda de Apartamentos Similares no mesmo bairro, mesmo tipo de edifício ou similar qualidade, mesmo padrão construtivo ou aproximado e efetuamos os cálculos e ajustes necessários para avaliar o Preço para a Penhora do Imóvel Avaliando.

Email: eolivio@outlook.com

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

Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu

Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

APARTAMENTO Nº 175 DO EMPREENDIMENTO ROSSI MAIS SANTOS - TORRE CONTINENTAL								
Imóvel	Metragem (m2)	Valor	F. Equivalência (F.EQ) - Correção		Preço do m2	Média Aritmética	Limite Mínimo (- 30%)	Limite Máximo (+ 30%)
			F. Imobiliária / Proprietário	F. Comparativo Imóvel				
1	47,00	R\$ 265.000,00	0,06	0,20	R\$ 4.172,34	R\$ 3.869,05	R\$ 2.708,34	R\$ 5.029,77
2	45,00	R\$ 217.700,00	0,06	0,20	R\$ 3.579,96			
3	52,00	R\$ 290.000,00	0,06	0,20	R\$ 4.126,92			
4	39,00	R\$ 189.100,00	0,06	0,20	R\$ 3.588,05			
5	49,00	R\$ 250.000,00	0,06	0,20	R\$ 3.775,51			
6	45,00	R\$ 196.000,00	0,06	0,00	R\$ 4.094,22			
7	49,00	R\$ 230.000,00	0,06	0,20	R\$ 3.473,47			
8	64,00	R\$ 245.000,00	0,06	0,00	R\$ 3.598,44			
9	46,00	R\$ 216.077,00	0,06	0,00	R\$ 4.415,49			
10	49,00	R\$ 256.000,00	0,06	0,20	R\$ 3.866,12			
11								
12								
13								

onde:

F. EQ. é o Fator de Equivalência entre o apartamento avaliando e o pesquisado na internet (reformas, banheiros a mais, garagens, localização, anuncio imobiliária ou proprietário, etc)

Imóvel	Metragem (m2)	Valor	F. Equivalência (F.EQ) - Correção		Preço do m2	Média Aritmética	Limite Mínimo (- 30%)	Limite Máximo (+ 30%)
			F. Imobiliária / Proprietário	F. Comparativo Imóvel				
1	47,00	R\$ 265.000,00	0,06	0,20	R\$ 4.172,34	R\$ 3.869,05	R\$ 2.708,34	R\$ 5.029,77
2	45,00	R\$ 217.700,00	0,06	0,20	R\$ 3.579,96			
3	52,00	R\$ 290.000,00	0,06	0,20	R\$ 4.126,92			
4	39,00	R\$ 189.100,00	0,06	0,20	R\$ 3.588,05			
5	49,00	R\$ 250.000,00	0,06	0,20	R\$ 3.775,51			
6	45,00	R\$ 196.000,00	0,06	0,00	R\$ 4.094,22			
7	49,00	R\$ 230.000,00	0,06	0,20	R\$ 3.473,47			
8	64,00	R\$ 245.000,00	0,06	0,00	R\$ 3.598,44			
9	46,00	R\$ 216.077,00	0,06	0,00	R\$ 4.415,49			
10	49,00	R\$ 256.000,00	0,06	0,20	R\$ 3.866,12			
11								
12								
13								

onde os valores em vermelho serão eliminados por estarem fora dos limites mínimo e máximo:

Não existindo valores fora dos limites, adota-se a Nova Média Aritmética como sendo o valor válido do m2 do imóvel

Imóvel	Matrícula	Metragem do Imóvel (m2)	Valor MÉDIO do m2 adotado para o Imóvel	Desvio Padrão	Tamanho Amostra Saneada	Grau de Confiança	Coef. Alfa	Valor Imóvel Calculado pelo valor MÉDIO do m2
Avaliando	87239	48,83	R\$ 3.869,05	317,77	10	90%	0,100	R\$ 188.925,80

Imóvel	Intervalo Confiança	Limite Inferior de Confiança	Limite Superior de Confiança	Valor Imóvel (Limite Inferior)	Valor Imóvel (Limite Superior)	Valor Imóvel Limite Inferior Arredondado	Valor Imóvel Limite Superior Arredondado
Avaliando	165,29	R\$ 3.703,77	R\$ 4.034,34	R\$ 180.854,86	R\$ 196.996,74	Convencionar arredondamento múltiplo de R\$ 5.000,00 dentro dos limites	
Arredondamento Máximo Permissível nas Pontas			+ / - 1%	R\$ 179.046,31	R\$ 198.966,71	R\$ 179.000,00	R\$ 199.000,00

Imóvel	Campo de Arbitrio	Limite Inferior	Limite Superior	Valor Imóvel (Limite Inferior)	Valor Imóvel (Limite Superior)	Valor Imóvel Limite Inferior Arredondado	Valor Imóvel Limite Superior Arredondado
Avaliando	+ 15% / - 15%	R\$ 3.288,69	R\$ 4.449,41	R\$ 160.586,93	R\$ 217.264,67	Convencionar arredondamento múltiplo de R\$ 5.000,00 dentro dos limites	
Arredondamento Máximo Permissível nas Pontas			+ / - 1%	R\$ 158.981,06	R\$ 219.437,32	R\$ 158.000,00	R\$ 220.000,00

APARTAMENTO Nº 175 DO EMPREENDIMENTO ROSSI MAIS SANTOS - TORRE CONTINENTAL	
Valor Avaliação do Imóvel pela Média do Mercado	R\$ 188.925,80
Valor Avaliação do Imóvel considerando Diligência, Estado Atual Verificado ou Informado, Fatores de Correções de Cálculo e Campo de Arbitrio	R\$ 200.000,00

Email: eolivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVIO DE ABREU e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/07/2021 às 07:38 , sob o número WSTS21702590658 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026220-37.2019.8.26.0562 e código 70AF51F

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

5) FOTOS EXTRAS

- **DO EMPREENDIMENTO E APARTAMENTO TÉRREO SIMILAR AO AVALIANDO**
(OBS.: NÃO FOMOS RECEBIDOS NO IMÓVEL PELAS PARTES)



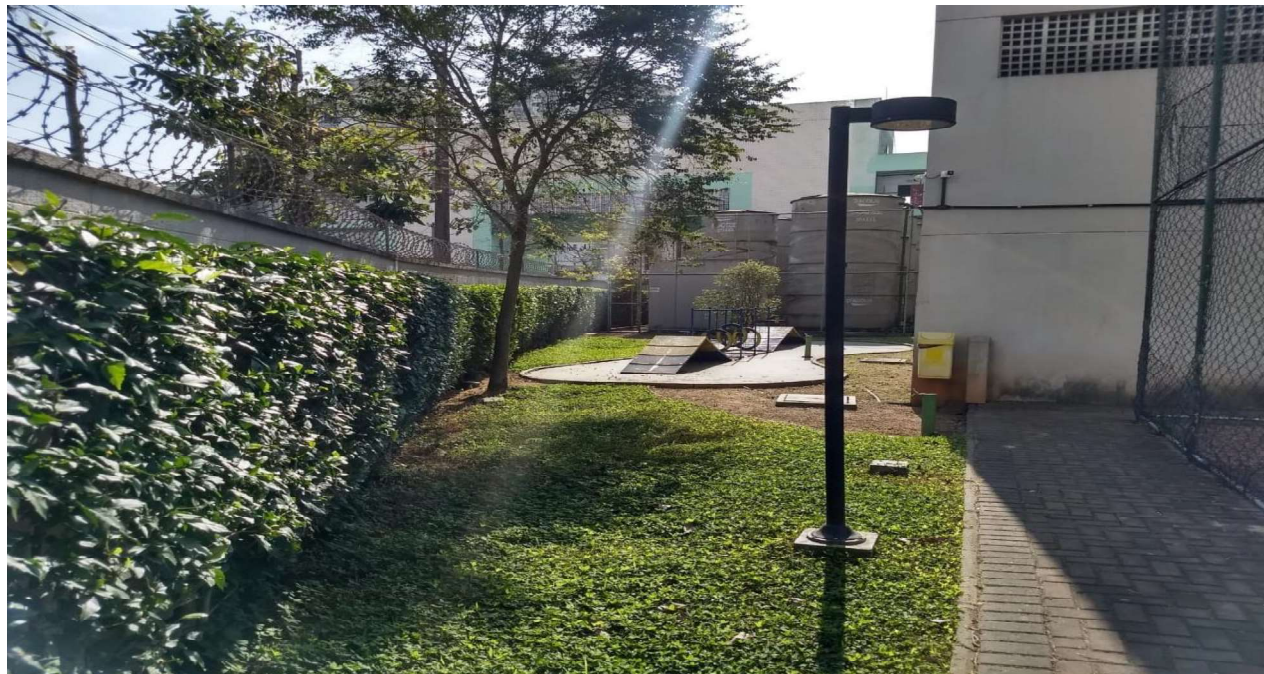
(Foto do empreendimento e da portaria)

Email: eolivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D



(Foto da Quadra Poliesportiva e Mezanino de Garagem)

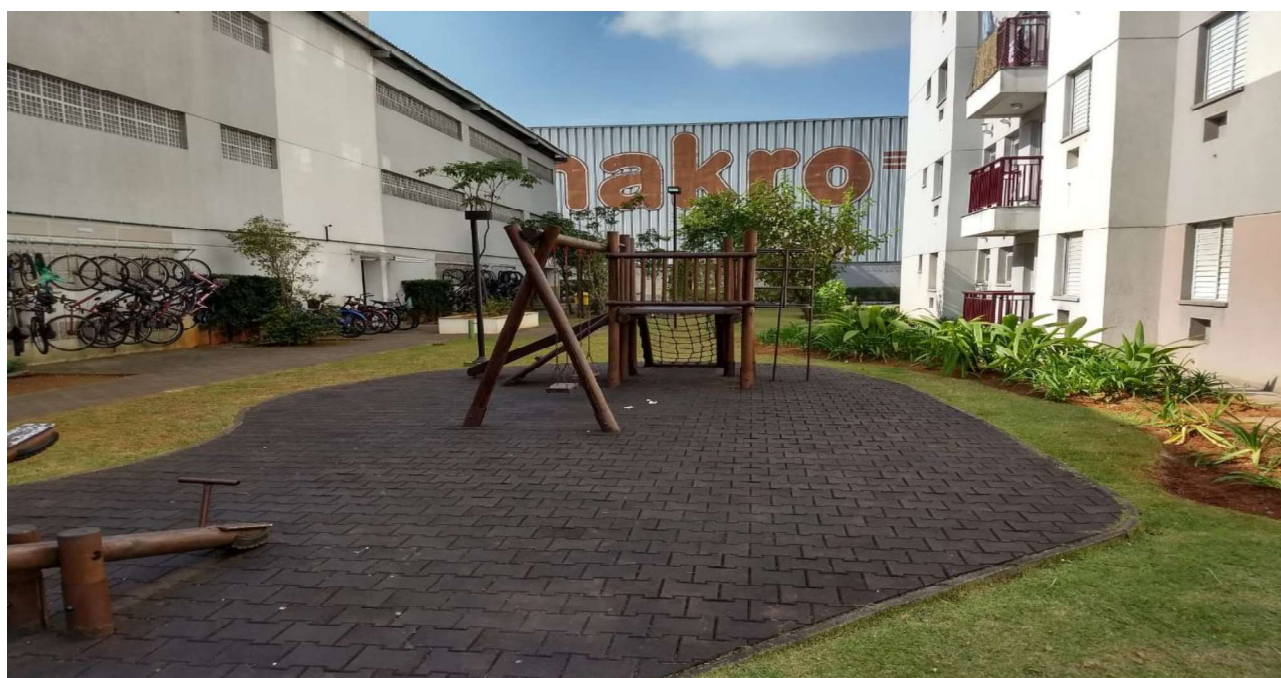


(Foto da Área Pet)

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D



(Foto Área de Forno de Pizza / Churrasqueira)



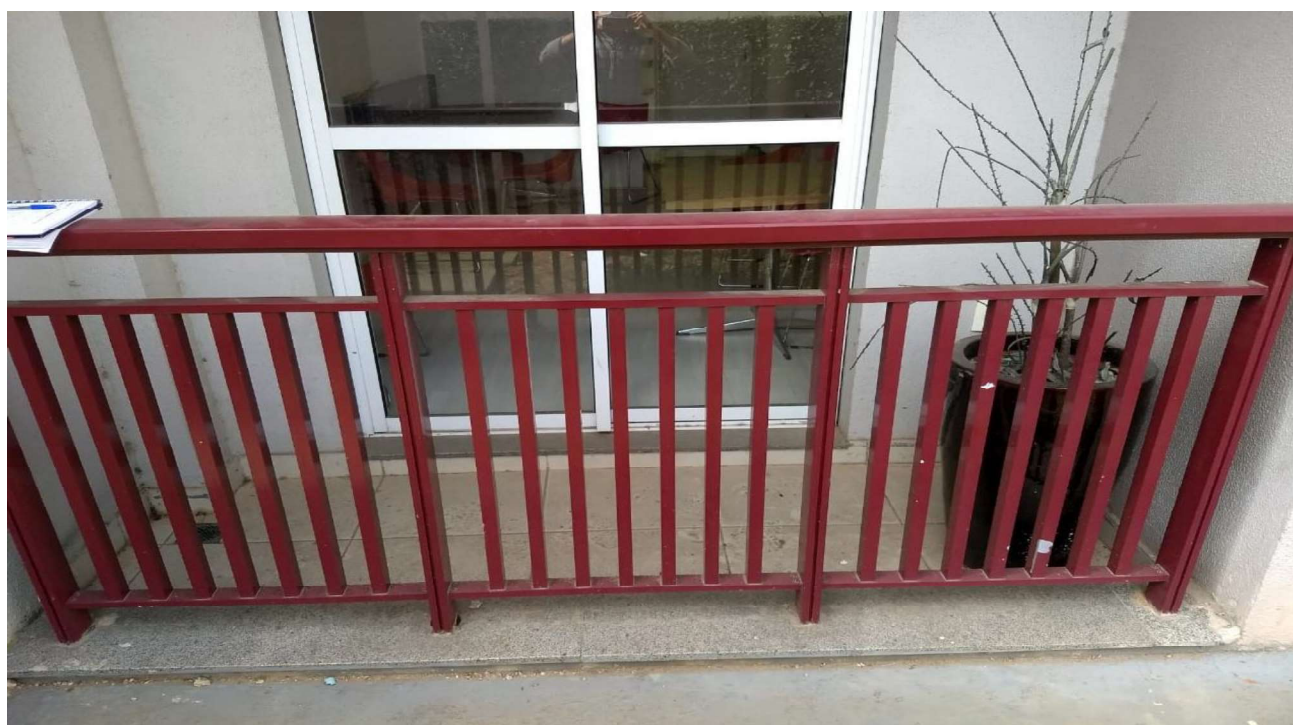
(Foto Área Playground Infantil)

Email: eolivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D



(Foto do Apartamento Térreo, similar ao Avaliando, na mesma prumada)

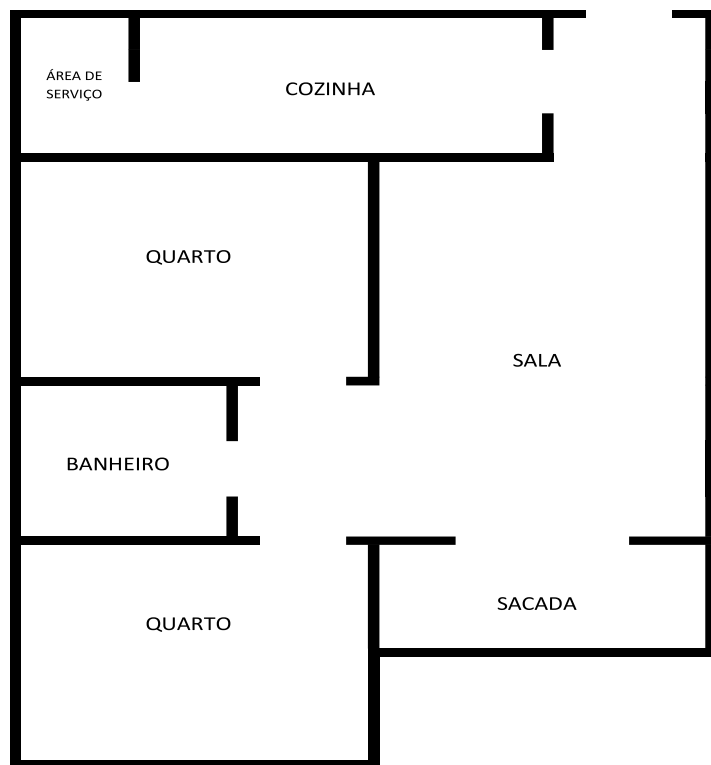


(Foto Sacada do Apartamento Térreo, similar ao Avaliando, na mesma prumada)

Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D



(Foto do Hall de Entrada dos Apartamentos do andar do Apartamento Avaliando)

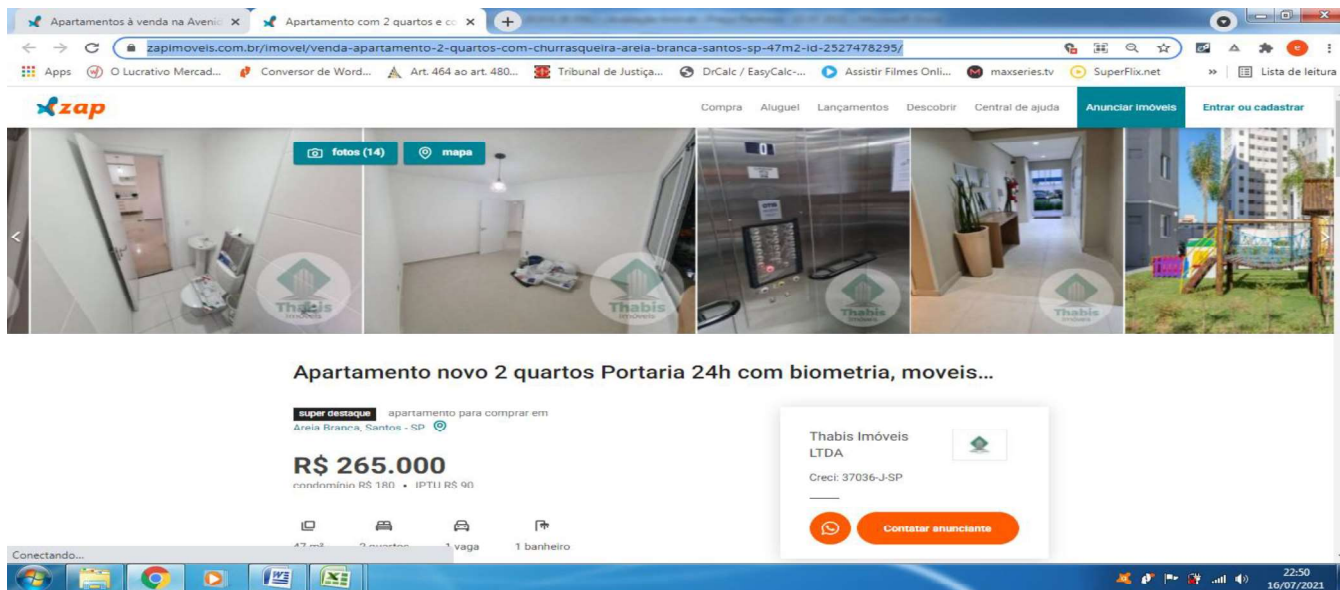


(Croquis “estimativo” da Planta do Apartamento Avaliando)

Email: eolivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

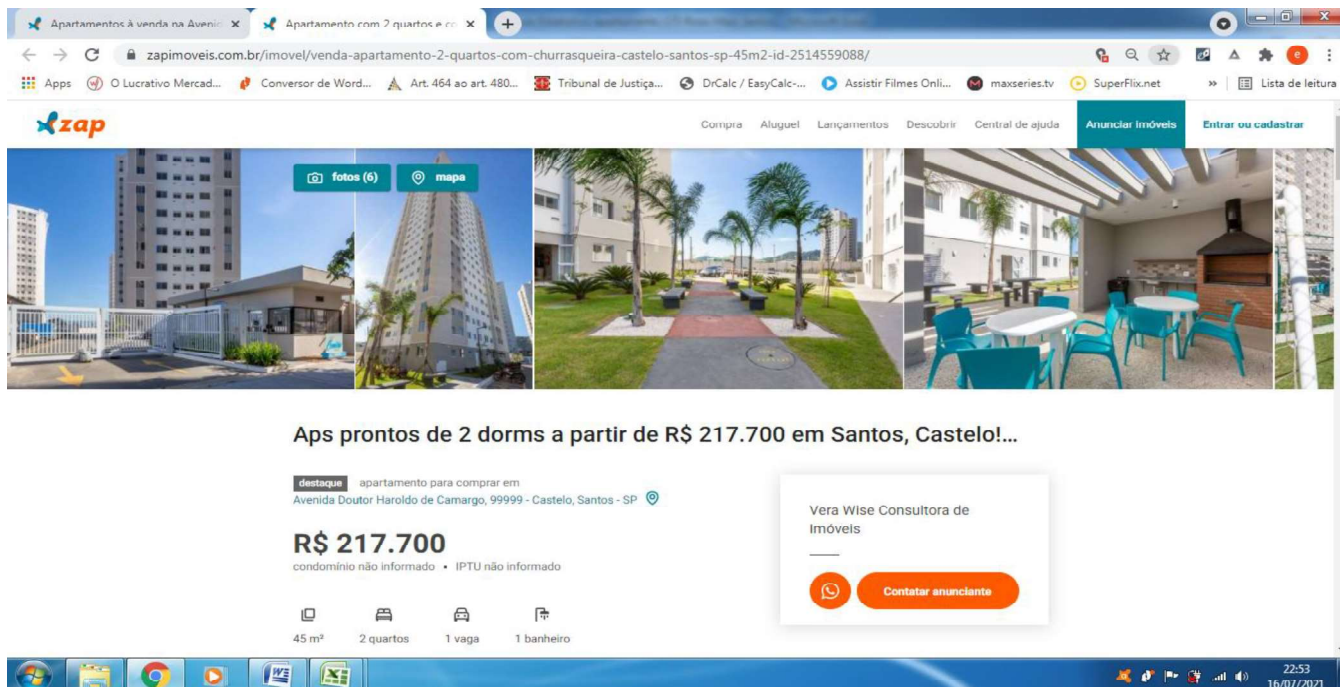
Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D

• **DOS ANÚNCIOS DA INTERNET (PESQUISA)**



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-areia-branca-santos-sp-47m2-id-2527478295/>

Fat. Comp: 0,20



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-castelo-santos-sp-45m2-id-2514559088/>

Fat. Comp.: 0,20

Email: eolivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVIO DE ABREU e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/07/2021 às 07:38 , sob o número WSTS21702590658 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026220-37.2019.8.26.0562 e código 70AF51F.

Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D

Apartment listing on Zap Imóveis. Title: **Apartamento lazer completo. Com 52 metros, sala com sacada, vista...**. Price: **R\$ 290.000**. Location: Avenida Doutor Haroldo de Camargo - Castelo, Santos - SP. Features: 52 m², 2 quartos, 1 vaga, 2 banheiros. User: USUÁRIO NEWCORE. Contact button: Contatar anunciante.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-castelo-santos-sp-52m2-id-2512293086/>

Fat. Comp.: 0,20

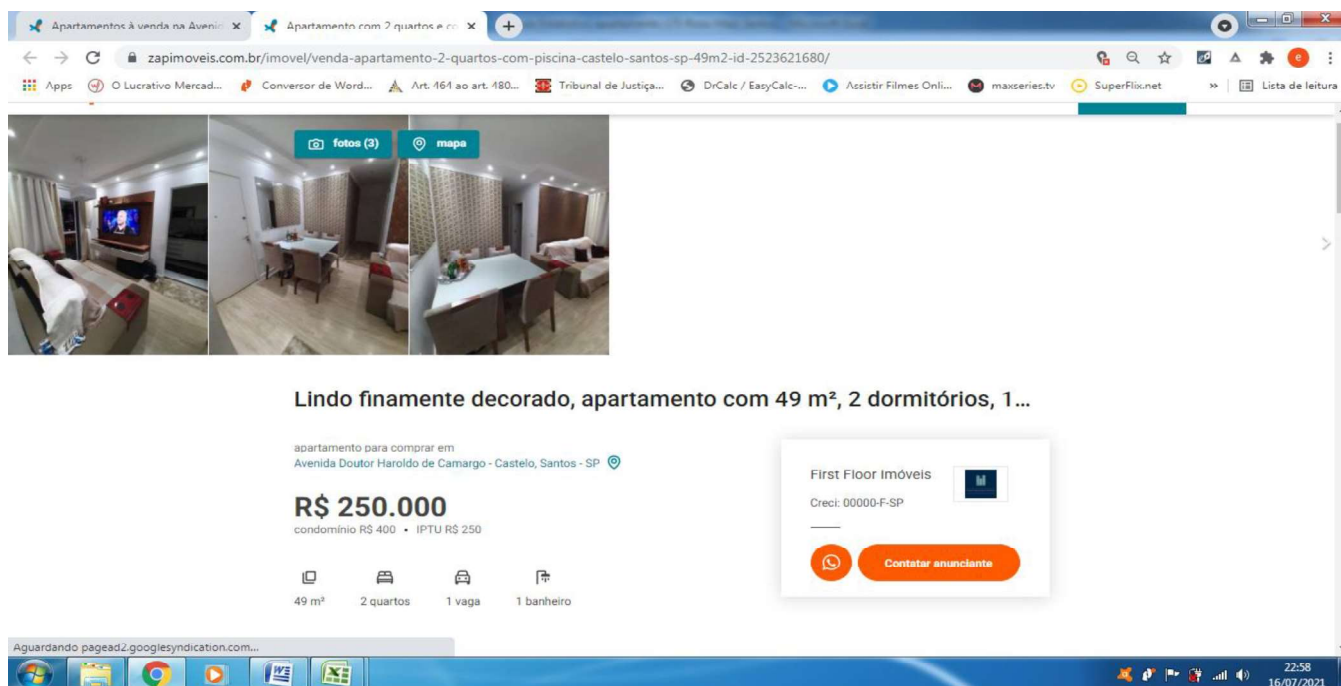
Apartment listing on Zap Imóveis. Title: **CONDOMÍNIO VIVAMAR FINANCIAMENTO MINHA CASA MINHA VID...**. Price: **R\$ 189.100**. Location: Avenida Doutor Haroldo de Camargo - Castelo, Santos - SP. Features: 39 m², 2 quartos, 1 banheiro. User: Érika A. Dias. Contact button: Contatar anunciante.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-castelo-santos-sp-39m2-id-2479380182/>

Fat. Comp.: 0,20

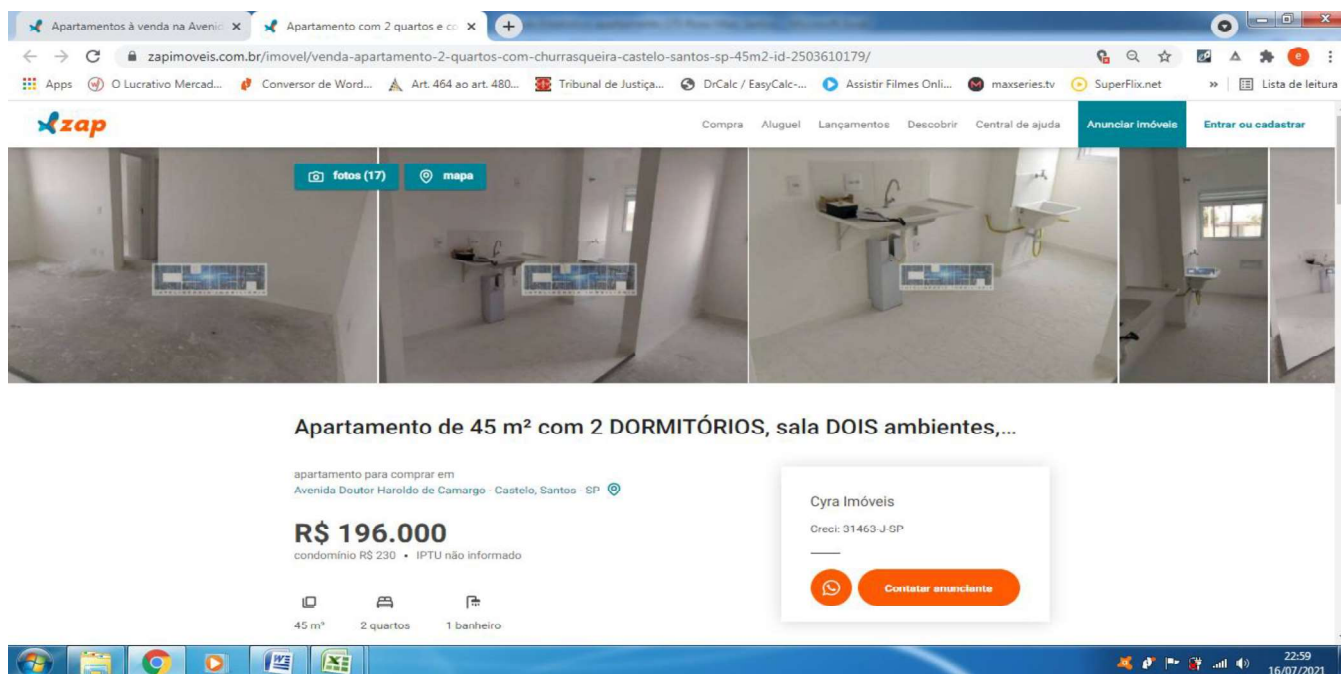
Email: eolivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-castelo-santos-sp-49m2-id-2523621680/>

Fat. Comp.: 0,20

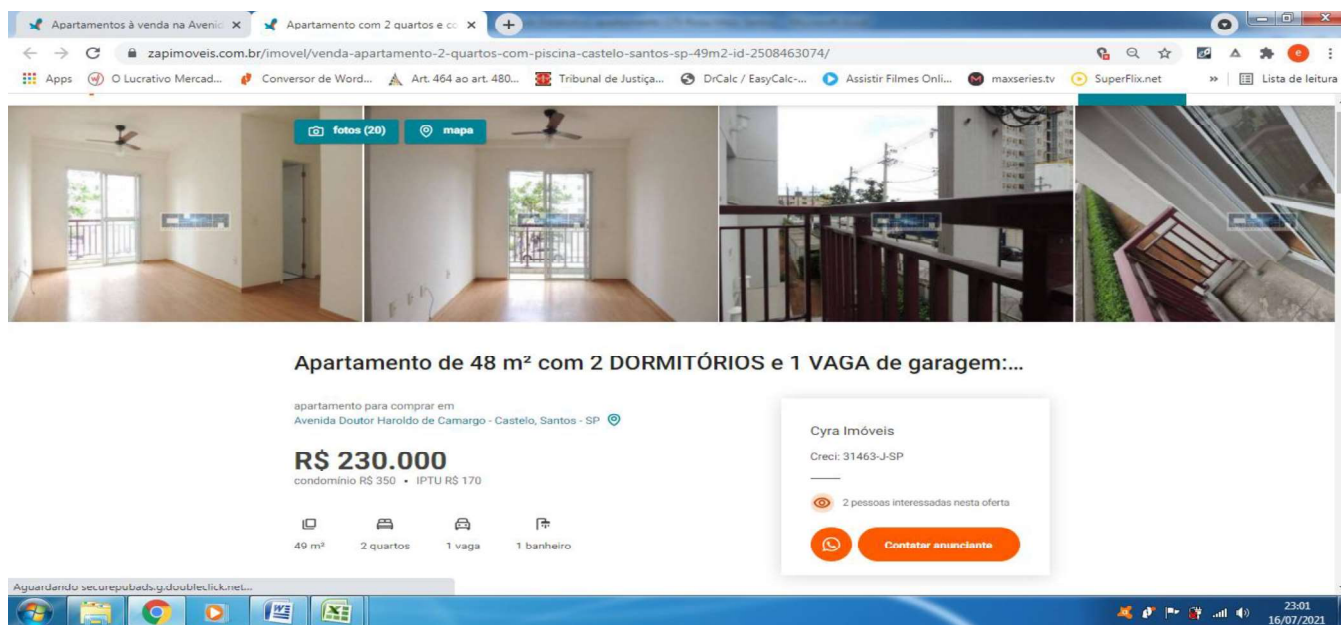


<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-castelo-santos-sp-45m2-id-2503610179/>

Fat. Comp.: 0

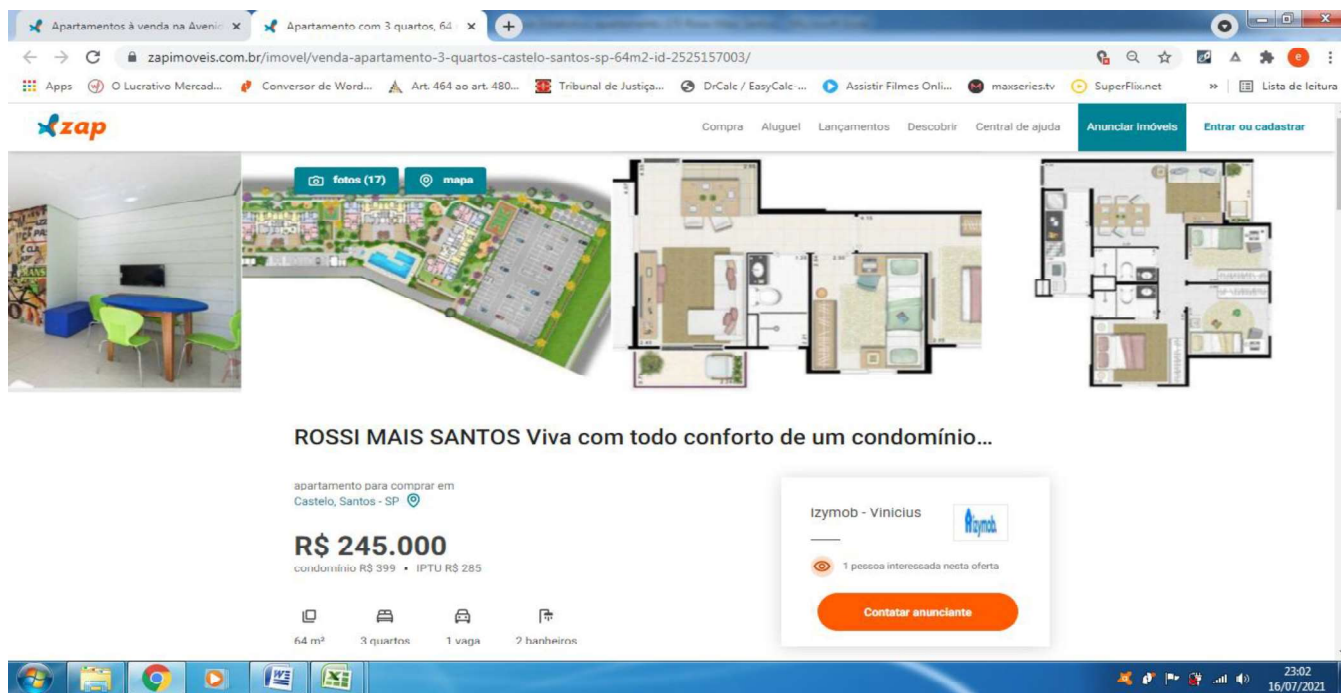
Email: colivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-castelo-santos-sp-49m2-id-2508463074/>

Fat. Comp.: 0,20

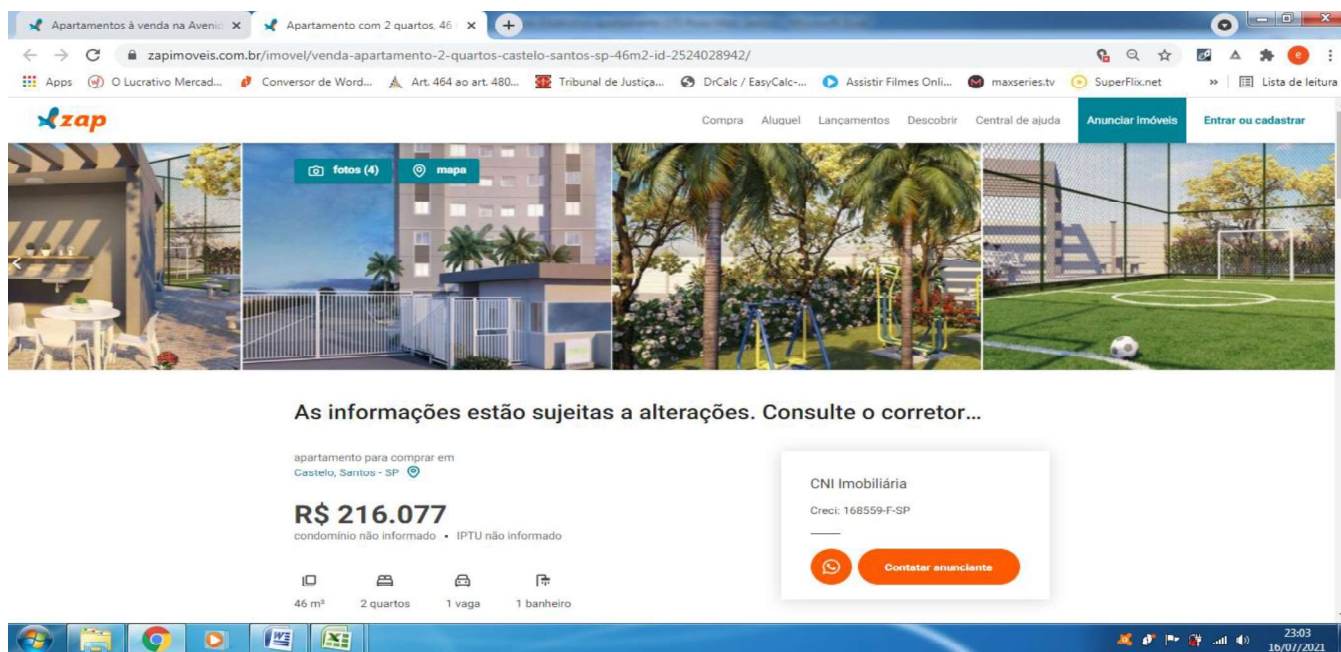


<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-castelo-santos-sp-64m2-id-2525157003/>

Fat. Comp.: 0

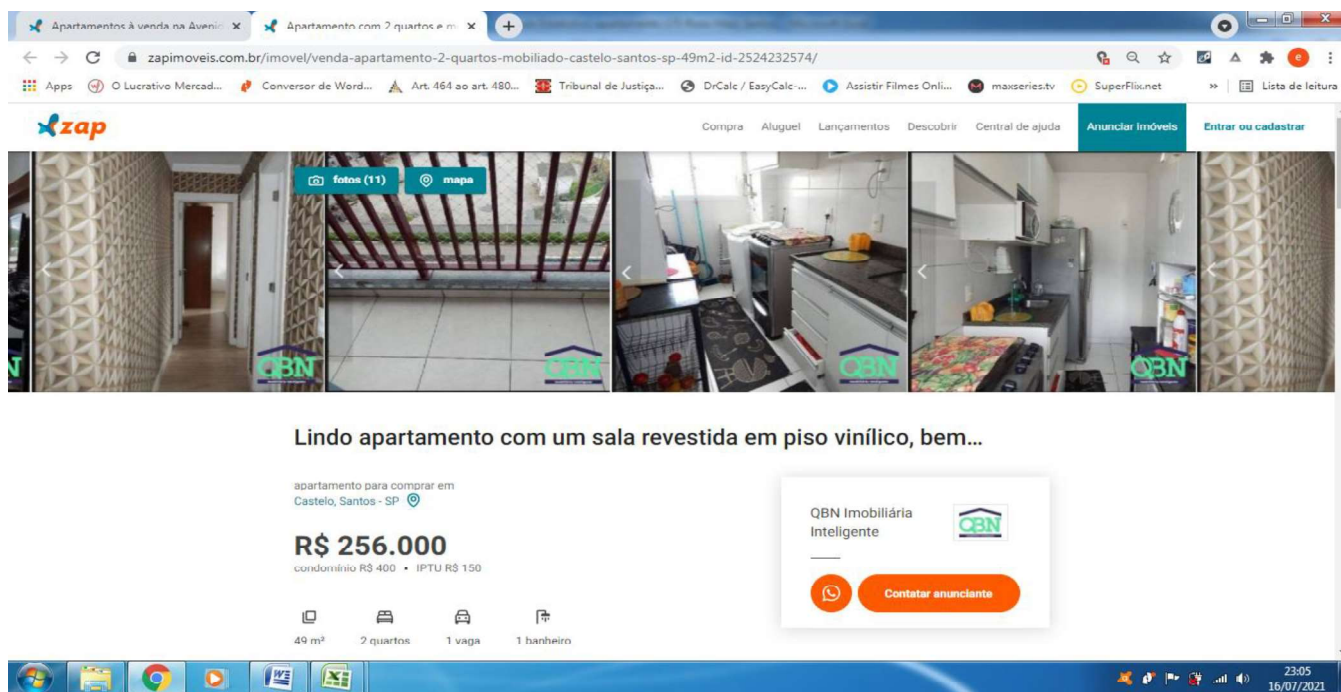
Email: eolivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-castelo-santos-sp-46m2-id-2524028942/>

Fat. Comp.: 0



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-castelo-santos-sp-49m2-id-2524232574/>

Fat. Comp.: 0,20

Email: elivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

6) CONCLUSÃO:

Com base no estudo executado, que envolveu Diligência, Pesquisa “in loco” com Sub-Síndico, Pesquisas na Internet de apartamentos dentro da mesma metragem, localização e padrão construtivo e Estudo Matemático, que levou em consideração fatores como localização, estado de conservação, edificação, construção, vagas de garagens, acesso, e devido à impossibilidade de adentrarmos ao imóvel avaliando, concluímos:

- 1) Devido o exposto no parágrafo acima, no Campo Introdução deste relatório e nas tabelas de cálculo anexas, consideramos como Válido o Campo de Arbítrio entre seu mínimo (R\$ 158.000,00) e sua máxima de valor calculada (R\$ 220.000,00).
- 2) Portanto, avaliamos o imóvel para que este Juízo possa estipular seu Valor para Penhora, ao Valor de Mercado de **R\$ 200.000,00**, 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 Vendedor.

Termos em que pede deferimento.

Santos, 15 de Julho de 2021

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