
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 11ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP

Processo n.º 1030195-45.2022.8.26.0562

Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE MAUÁ**

Requerido: **SONIA MARLI COELHO DA SILVA TEIXEIRA**

ACHILES FABIÃO CALDAS,

corretor de imóveis legalmente habilitado a realizar perícias de avaliações imobiliárias, devidamente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI-SP sob o registro de número 56.357-F, honrosamente contratado pelo advogado do Requerente, vem, respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado pelo seguinte laudo de avaliação de imóvel residencial.



Achiles Fabião Caldas

CRA-SP 90.171 - CRECI-SP 56.357

DO OBJETO

O presente trabalho Pericial tem por objetivo elaborar laudo de avaliação apresentando o valor de mercado para venda e compra do imóvel sito em Santos - SP, na Avenida Conselheiro Nébias, n. 491, Apartamento 24, Bairro Encruzilhada, CEP 11045-001, levando-se em consideração o despacho do MM. Juízo e as informações fornecidas via e-mail pelo advogado Dr. Luiz Alberto A. Pinheiro, OAB-SP 132.062, Rua Dr. Tolentino Filgueiras, n.º 119, Conjunto 33, Bairro Gonzaga, Santos – SP, Telefones (13) 3284.3010 e 3286.1913 e da diligência realizada na frente do Edifício.



Achiles Fabião Caldas

CRA-SP 90.171 - CRECI-SP 56.357

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

Endereço: Avenida Conselheiro Nébias, n.º 491, Apartamento 24, Bairro Encruzilhada, em Santos – São Paulo – CEP 11045-001.

Tipo: Imóvel residencial tipo apartamento, em prédio de cinco andares, com quatro unidades por andar, totalizando vinte unidades no condomínio.

Nome do Edifício: Edifício Barão de Mauá.

Descrição: Na matrícula do imóvel não há descrição, tampouco, na Convenção, a pesquisa de mercado foi baseada nas informações recebidas e na diligência realizada no local.

Posição: Lateral, segundo andar.

Proprietários: Haroldo Malaquias Teixeira e Sonia Marl Coelho da Silva Teixeira.

Registrado no Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob Matrícula n. 32.488.

Número de Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos: 56.014.025.008.

Ano de Construção: não informado.

Área uso comum: 28,14 m².

Área útil: 83,51 m².

Área total: 111,65 m².

Valor venal imóvel em 2024 = **R\$ 215.923,40**, sendo R\$ 138.073,10 de valor venal de construção e R\$ 77.850,30 de valor venal de terreno (em anexo).

Valor total do condomínio: R\$ 726,05, vencimento 25/04/2024.

Valor IPTU mensal ano 2024 = R\$ 194,84 (Informação obtida no site da Prefeitura Municipal de Santos, boleto em anexo).



Achiles Fabião Caldas
CRA-SP 90.171 - CRECI-SP 56.357

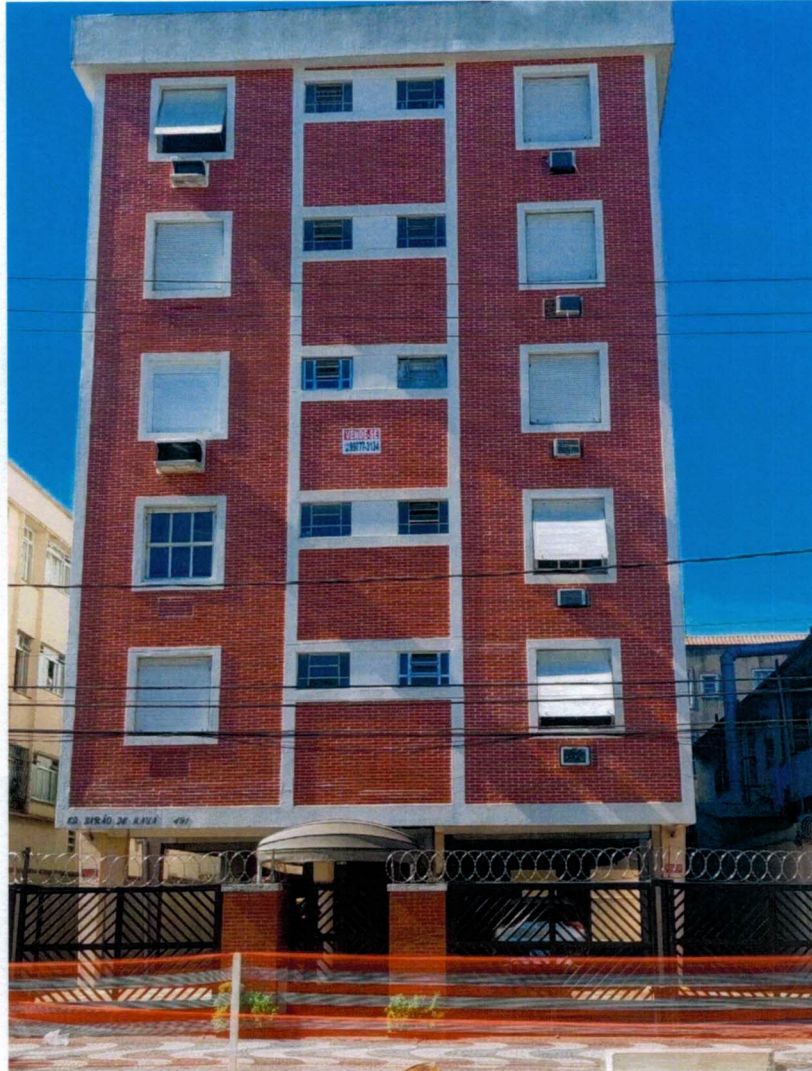
www.achilesimoveis.com.br

Administração, Corretagem & Laudos de Avaliações de Imóveis

(13) 97406.6800

✉ achilescaldas@hotmail.com

FOTO FACHADA EDIFÍCIO:



Achiles Fabião Caldas
CRA-SP 90.171 - CRECI-SP 56.357

CONSIDERAÇÕES

O imóvel está localizado em zona residencial e comercial, uma quadra da Avenida Rodrigues Alves.

Nas proximidades há várias construções semelhantes de edifícios residenciais, bem como de imóveis comerciais (faculdade, padaria, mercado, farmácia, laboratório, restaurante, academia, etc.).

Há também fácil acesso de condução tipo transporte coletivo e pontos de táxi.



Achiles Fabião Caldas

CRA-SP 90.171 - CRECI-SP 56.357

OBSERVAÇÕES

1. Edifício revestido em cerâmica, portão automatizado.
2. A fachada externa do edifício encontra-se em perfeito estado de conservação.
3. Não foi realizada visita interna no imóvel. O advogado do Requerente, Dr. Luiz Alberto A. Pinheiro, OAB-SP 132.062, informou haver impossibilidade da mesma, tendo em vista, ação judicial em andamento, perante a 11ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP, processo n.º 1030195-45.2022.8.26.0562.

Dessa forma, não foi possível afirmar em que condições de conservação se encontram o imóvel internamente (pintura, pisos, elétrica, hidráulica, utensílios e acessórios, etc.).

4. O valor apresentado no laudo é baseado de acordo com pesquisa do mercado de venda e compra atual, deduzindo-se que o imóvel se encontra em perfeitas condições de uso, limpeza, modernização e conservação, etc.

5. Caso fique constatado que o imóvel necessite de reparos ou reformas, o Douto Magistrado poderá determinar a realização de orçamentos para se apurar um valor médio desses custos, o qual poderá a seu critério ser deduzido do valor apresentado nesse laudo.

6. O advogado do Requerente forneceu via e-mail a cópia do despacho do MM. Juízo, da matrícula, planilha de débitos condominiais e a certidão de valor venal.

7. Para nortear o laudo de avaliação foi anexada a foto da fachada, o boleto do IPTU ano 2024, parcela 06/12, vencimento 12/06/2024 (emitido através do site da Prefeitura Municipal de Santos) e 9 anúncios de imóveis na mesma rua do site de vendas de imóveis confiável e conceituado no mercado o Viva Real.

8. Link: https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/encruzilhada/avendaconselheironebias/apartamento_residencial/comelevador/#areaate=111&areadesde=83&com=elevador,areadeservico&onde=Brasil,S%C3%A3o%20Paulo,Santos,Bairros,Encruzilhada,Avenida%20Conselheiro%20N%C3%A9bias,,,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBairros%3EEncruzilhada,,,&ordenar-por=preco:ASC

9. Constatou-se na matrícula 32.488 expedida em 11/11/2022 pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, que imóvel foi adquirido em 26/07/1982 pelo Sr. Haroldo Malaquias Teixeira e Sonia Marli Coelho da Silva, conforme R. 1.

Achiles Fabião Caldas

CRA-SP 90.171 - CRECI-SP 56.357



Início / Venda / ... / Com Elevador

COMPRAR

ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

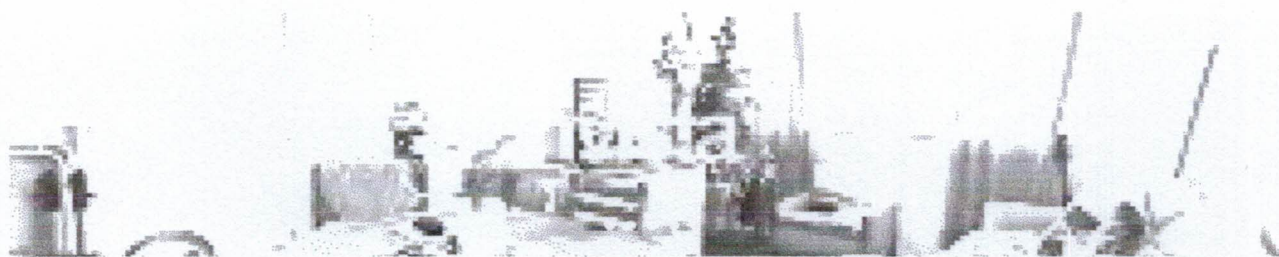
9 Apartamentos com elevador à venda na Avenida Conselheiro Nébias - Encruzilhada, Santos - SP

Avenida Conselheiro Nébias, Encruzilhada, Santos - SP x Apartamento x A partir de 88m² x Até 11 lav x Elevador x Área de serviço x

EDITAR FILTROS

Preço (menor - maior)

PUBLICIDADE



R\$ 400.000

Condomínio: R\$ 700

88 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Aceita animais Garagem Ar-condicionado Área de serviço ...

Apartamento com 3 Quartos à Venda. 88m²

Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 405.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 600

92 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Varanda Aceita animais Área de serviço Cozinha ...

Apartamento com 2 Quartos à Venda. 92m²

Avenida Conselheiro Nébias - Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 10:22, sob o número WSTS24702281577. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030195-45.2022.8.26.0562 e código bzYkdiaJ.



R\$ 410.000

Condomínio: R\$ 700

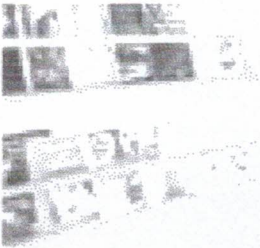
99 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Área de serviço

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 99m²

Avenida Conselheiro Nébias - Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM



R\$ 410.000

Condomínio: R\$ 700

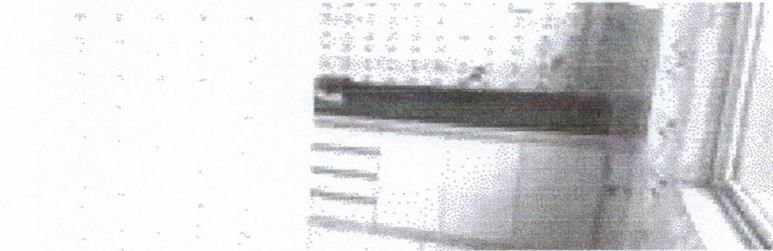
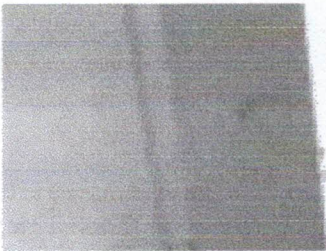
99 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Interfone Varanda Área de serviço

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 99m²

Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 425.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 600

110 m² 2 Quartos 2 Banheiros - Vaga

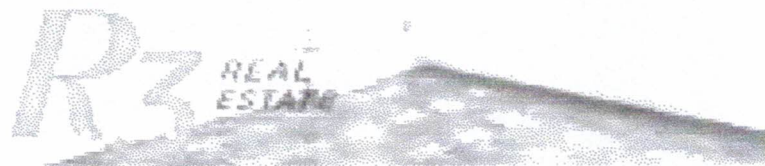
Ar-condicionado Cozinha Elevador Área de serviço Aceita animais

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 110m²

Avenida Conselheiro Nébias - Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom center of the page.



R\$ 425.000

Condomínio: R\$ 510

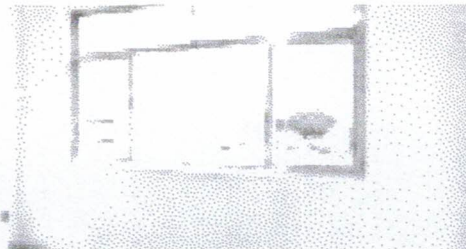
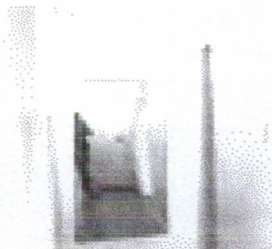
84 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Ar-condicionado Elevador Interfone Área de serviço Aceita animais

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 84m²

Avenida Conselheiro Nébias, 491 - Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM



R\$ 425.000

Condomínio: R\$ 750

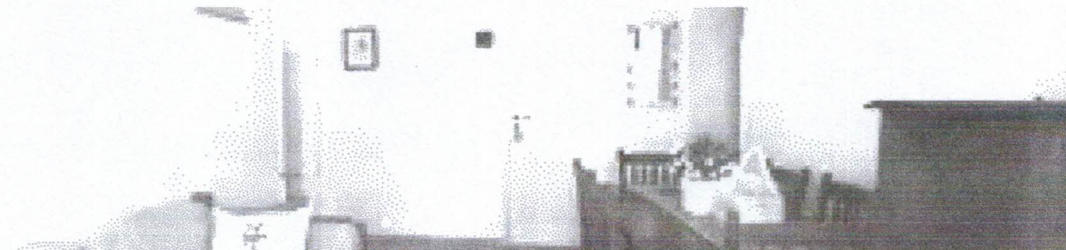
85 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Aceita animais Garagem Área de serviço Cozinha ...

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 85m²

Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 470.000

Condomínio: R\$ 900

91 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Piscina Elevador Aceita animais Ar-condicionado Área de serviço ...

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 91m²

Avenida Conselheiro Nébias - Encruzilhada, Santos - SP

TELEFONE MENSAGEM

| | | | |
|------------------------|----------------|---------------------|------------|
| Inscrição Imobiliária: | 56.014.025.008 | Exercício: | 2024 |
| Ano base: | 2024 | Aviso: | 78942 |
| Valor do documento: | 194,84 | Data de Vencimento: | 12/06/2024 |

| | | | | | |
|--|----------------|------------|-------------------------|--------------------|--|
| Nosso Número 09/24049354798-8 | Espécie R\$ | Quantidade | Valor Cobrado 194,84 | Espécie Doc. DM | Agência/Código Cedente 0045-0/0026214-5 |
| Sacado SONIA MARLI COELHO DA SILVA TEIXEIRA | | | | | |
| Endereço AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, 491/24 | | | | | |
| RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO / REPRESENTANTE LEGAL | | | | | |

RECIBO DO SACADO
Autenticação Mecânica

Corte na Linha Pontilhada



23790.04506 92404.935477 98002.621401 4 97450000019484

| | | | | | |
|---|------------------------------|--------------------|------------|----------------------------------|--|
| Local de Pagamento PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO E BRADESCO EXPRESSO | | | | | Vencimento 12/06/2024 |
| Cedente MUNICÍPIO DE SANTOS - CNPJ: 58.200.015/0001-83 Praça Mauá s/n - CEP 11010-900 - Santos/SP | | | | | Agência/Código Cedente 0045-0/0026214-5 |
| Data do Documento 28/05/2024 | Número do Documento 78942 | Espécie Doc. DM | Aceite | Data Processamento 28/05/2024 | Nosso Número 09/24049354798-8 |
| Uso do Banco | Carteira 09 | Espécie R\$ | Quantidade | Valor | (=) Valor do Documento 194,84 |
| Instruções IPTU 2024 - 6ª PARCELA NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO. Para pagamento após o vencimento, acesse o site da Prefeitura Municipal de Santos, www.santos.sp.gov.br , e gere um novo boleto com os devidos acréscimos legais. | | | | | (-) Desconto/Abatimento |
|  Pague aqui - PIX | | | | | (-) Outras Deduções |
| | | | | | (+) Mora/Multa |
| | | | | | (+) Outros Acréscimos |
| | | | | | (=) Valor Cobrado 194,84 |
| Sacado SONIA MARLI COELHO DA SILVA TEIXEIRA CPF/CNPJ:595.959.658-04 AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, 491/24 11045-001 Encruzilhada SANTOS SP Sacador/Avalista | | | | | |

Autenticação Mecânica
FICHA DE COMPENSAÇÃO



Corte na Linha Pontilhada



ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezados:

De acordo com a solicitação de V.Sa. apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de Venda do imóvel, situado na Av. Conselheiro Nébias nº 491, Apto. 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Barão de Mauá, na cidade de Santos/SP, conforme descrito abaixo:

Descrição do Imóvel:

Apartamento sob nº 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Barão de Mauá, situado na Av. Conselheiro Nébias nº 491, na cidade de Santos/SP, tendo uma área útil de 83,510m², uma área comum de 28,140m², num total de 111,650m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 5,08% no respectivo terreno, que esta descrito e confrontado na especificação condominial. Cadastrado sob a Matrícula nº 32.488, do 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP.

Metodologia:

Tomando-se por base na descrição do imóvel acima, e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade de construção, padrão do imóvel, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação.

Avaliação:

Diante dos dados expostos, avaliamos o imóvel quanto ao valor de Venda entre, R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais) e R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais).

Santos, 07 de Junho de 2024

Leonard Hasegawa Silva
Corretor de Imóveis
Creci/SP 75165

Santos, 07 de Junho de 2024

RECIBO (R\$400,00)

Declaro que recebi do Edifício Barão de Mauá, situado na Av. Condeleheiro Nébias nº 491, na cidade de Santos/SP, a quantia de R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais), referente a avaliação de venda do imóvel localizado na Av. Condeleheiro Nébias nº 491, Apto. 24, na Cidade de Santos/SP.



Leonard Hasegawa Silva
Corretor de Imóveis
Creci/SP 75165

MANOEL Antonio Lemos

CONSULTORIA & ASSESSORIA

SANTOS, 07 DE JUNHO DE 2024

AO.
EDIFÍCIO BARÃO DE MAUÁ
AV. CONSELHEIRO NÉBIAS Nº 491
SANTOS/SP

**REF:- LAUDO DE AVALIAÇÃO
EDIFÍCIO BARÃO DE MAUÁ – AP. 24 - SANTOS**

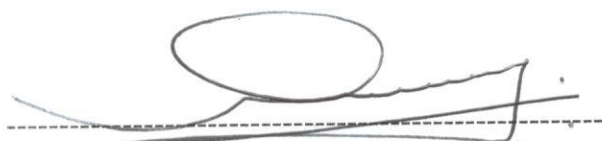
DE UM IMÓVEL, DENOMINADO APARTAMENTO Nº 24, LOCALIZADO NO 2º ANDAR, OU 3º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO BARÃO DE MAUÁ, SITUADO NA AV. CONSELHEIRO NÉBIAS Nº 491 TENDO ESTE APARTAMENTO UMA ÁREA ÚTIL DE 83,510 M2, E ÁREA COMUM DE 28,140 M2, E ÁREA TOTAL DE 111,650 M2, CORRESPONDENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 5,08% TANTO NO TERRENO COMO NAS DEMAIS COISAS DE USO COMUM..

O IMÓVEL EM QUESTÃO ENCONTRA-SE REGISTRADO NA MATRICULA Nº 32.488 LIVRO Nº 2 FICHA 1, DO SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS.

CONSIDERANDO QUE NÃO FOI POSSIVEL FAZER UMA VISTORIA NAS DEPEDÊNCIAS DO REFERIDO IMÓVEL, E CONSIDERANDO AINDA A POSSIVEL SITUAÇÃO DO IMÓVEL NO PRESENTE MOMENTO E, DE ACORDO COM A DEMANDA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO, E AINDA ATRAVÉS DE MÉTODOS COMPARATIVOS, ATRIBUIMOS AO IMÓVEL EM TELA O SEGUINTE VALOR.

PRÊÇO APROXIMADO PARA VENDA:

R\$470.000,00 A R\$475.000,00



MANOEL ANTONIO DE LEMOS
CRECI Nº 45.432 - SP

MANOEL Antonio Lemos

CONSULTORIA & ASSESSORIA

R E C I B O**R\$400,00**

RECEBI DO EDIFÍCIO BARÃO DE MAUÁ, SITO À AV. CONSELHEIRO NÉBIAS Nº 491, NA CIDADE DE SANTOS, A IMPORTÂNCIA DE R\$400,00 (QUATROCENTOS REAIS) REFERENTE SERVIÇOS PRESTADOS NA AVALIAÇÃO PARA VENDA, E EMISSÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO, DO APARTAMENTO Nº 24 DA AV. CONSELHEIRO NÉBAS Nº 491, NA CIDADE DE SANTOS.

E PRA MAIOR CLARESA FIRMO O PRESENTE RECIBO.

SANTOS, 07 DE JUNHO DE 2024



MANOEL ANTONIO DE LEMOS
CPF/MF – 126.563.488-20
CRECI/SP 45.432

PARA DEPÓSITO/TRANSFERÊNCIA:
BANCO ITAÚ S.A.
AGÊNCIA : 9186
CONTA CORRENTE: 31.602-3

**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) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1030195-45.2022.8.26.0562**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Edifício Barão de Mauá**
Executado: **Sonia Marli Coelho da Silva Teixeira**

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

Vistos.

Tendo em vista as avaliações apresentadas às fls. 158/168, às fls. 191/192 e às fls. 193/194, adoto o valor de R\$ 445.000,00, como valor da avaliação do imóvel matriculado sob o nº 32.488 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, de propriedade do executado.

Intime-se o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado constituído nos autos, do valor da avaliação e do prazo de 15 (quinze) dias, para, querendo, oferecer impugnação.

Sem prejuízo, expeça-se carta para cientificação do credor hipotecário ITAÚ S.A..

Intime-se.

DANIEL RIBEIRO DE PAULA

JUIZ DE DIREITO

Santos, 10 de junho de 2024.