



PROCESSO: 1002131-93.2020.8.26.0562 (Principal) 1 P VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

SOLICITANTE: ALESSANDRO GOMES DA SILVA COELHO

REF. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TIPO: APARTAMENTO

CLASSE: RESIDENCIAL



Corretor de Imóveis desde 2010, inscrito no CRECI-SP Sob nº 95.150  
 Membro Relator CEFISP (Conselho de Ética e Fiscalização Profissional) – CRECI-SP  
 Inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) Sob nº 29.183  
 Membro do Grupo de Avaliadores – CRECI-SP  
 Especialista em Análise e Regularização de Documentações Imobiliárias  
 Especialista em Financiamento Imobiliário  
 Especialista em Locações e Administrações Imobiliárias  
 Perito Avaliador de Imóveis  
 Perito Judicial  
 Delegado Distrital – Delegacia Regional de Santos - CRECI-SP

Com base toda avaliação é feita Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, atendendo à solicitação de Alessandro Gomes da Silva Coelho, brasileiro, casado, metalúrgico, portador da cédula de identidade RG nº 26.889.310-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.497.378-11, endereço eletrônico [alecoelh01967@gmail.com](mailto:alecoelh01967@gmail.com), em cumprimento ao r. despacho do Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Santos nos Autos do Processo nº 100213193.2020.8.26.0562, vem no cumprimento de seu mister, ante este Douto Juízo, com base nas informações prestadas pelo solicitante e análise documental, apresentar a avaliação realizada por este escritório imobiliário, emitindo seu parecer, no que descreve:



## DO IMÓVEL:

### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

APARTAMENTO N<sup>o</sup> 304, (trezentos e quatro) localizado no 3<sup>o</sup> andar ou 4<sup>o</sup> pavimento do EDIFÍCIO PETITE MAISON, situado à Rua Cândido Rodrigues, n<sup>o</sup> 284, Bairro Gonzaguinha, São Vicente/SP, contendo dormitório, saleta, cozinha, banheiro, área com tanque e garagem de uso coletivo no pavimento térreo do edifício, estando o imóvel em bom estado de conservação, uso e habitabilidade. O imóvel integra a edificação vertical em torre única revestida em cerâmica, com 10 pavimentos tipo tendo 13 unidades autônomas por andar, um último pavimento com dois apartamentos e um salão para festas com cozinha e dois toaletes, dois elevadores, portaria, e duas lojas comerciais no pavimento térreo, tendo as seguintes áreas:

Area útil: 35,6700 m<sup>2</sup>

Area comum; 14,5294 m<sup>2</sup>

Area construída 50,1994 m<sup>2</sup>

Fração Ideal do terreno 6,8716 m<sup>2</sup>

### DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano, zona tipicamente residencial, próximo às principais vias de acesso, municipais e intermunicipais, servindo-se de serviços públicos e melhoramentos como água e esgoto, energia elétrica e telefonia, bem como de variada opção em transporte público. Conta também com comércio forte comercio em seu entorno.

### DO STATUS FISICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:

O imóvel apresenta edificação regular e solida, não contendo vícios aparentes, sinais de sinistro, infiltrações, trincas ou rachaduras, com aspecto visível adequado ao fim a que se destina.

### DA TITULARIDADE:



Atestada em conformidade com a filiação da cadeia dominial assentada na Matrícula 129814 (Av. 04, Av. 05 e R.9), tendo seu cadastro imobiliário inscrito como contribuinte junto à municipalidade nº 14-00066-0081-00284-060.

#### DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS E DO VALOR:

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, para cálculos foram colhidas seis amostras de imóveis semelhantes na mesma região, foi feita a homogeneização destas amostras em relação ao I.A., depois foi feito a média aritmética simples dos valores metro quadrados de cada amostra, obtendo-se o valor m<sup>2</sup> construído da região do I.A. ai multiplicou-se pela área do I.A. obtendo-se o valor do mesmo, levando-se em conta as suas características próprias, estado físico e destinação como variáveis, e o comparativo de negócios realizados obtendo assim seu valor comercial de venda de R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais).

Documento produzido em três páginas.

---

Assinado digitalmente com certificado digital do GOV.BR

**Perito: Daniel Vaz Medeiros Junior**

CNAI 29183



PROCESSO: 1002131-93.2020.8.26.0562

(Principal) 1 P VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

SOLICITANTE: ALESSANDRO GOMES DA SILVA COELHO

REF. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TIPO: APARTAMENTO

CLASSE: RESIDENCIAL

Duva Consultoria, CRECI 27384-J, Inscrito no CNPJ nº 22.340.977/0001-90, neste ato representada pelo perito avaliador Fabio Duva Bergamo, inscrito no CRECI sob nº 99345-F, cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) 4525, inscrito no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da Republica Federativa do Brasil sob nº02.00.3225 e inscrito no TJSP sob nº37925, com base no artigo 3º da Lei nº 6.530 de 05.12.1978, toda avaliação tem o selo COCOFEC/CRECI e é numerada individualmente, atendendo à solicitação de Alessandro Gomes da Silva Coelho, brasileiro, casado, metalúrgico, portador da cédula de identidade RG nº 26.889.310-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.497.378-11, endereço eletrônico [alecoelh01967@gmail.com](mailto:alecoelh01967@gmail.com), em cumprimento ao r. despacho do Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Santos nos Autos do Processo nº 100213193.2020.8.26.0562, vem no cumprimento de seu mister, ante este Douto Juízo, com base nas informações prestadas pelo solicitante e análise documental, apresentar a avaliação realizada por este escritório imobiliário, emitindo seu parecer, no que descreve:

DO IMÓVEL:

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

APARTAMENTO N° 304, (trezentos e quatro) localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO PETITE MAISON, situado à Rua Cândido Rodrigues, nº 284, Bairro Gonzaguinha, São Vicente/SP, contendo dormitório, saleta, cozinha, banheiro, área com tanque e garagem de uso coletivo no pavimento térreo do edifício, estando o imóvel em bom estado de conservação, uso e habitabilidade. O imóvel integra a



edificação vertical em torre única revestida em cerâmica, com 10 pavimentos tipo tendo 13 unidades autônomas por andar, um último pavimento com dois apartamentos e um salão para festas com cozinha e dois toaletes, dois elevadores, portaria, e duas lojas comerciais no pavimento térreo, tendo as seguintes áreas:

Area útil: 35,6700 rn2

Area comum; 14,5294 m2

Area construída 50,1994 m2

Fração Ideal do terreno 6,8716 m2

Av. Presidente Wilson, nº 393 Itararé, São Vicente/SP, CEP. 11320-001»  
3467-3111 [www.futuraimovel.com](http://www.futuraimovel.com)

#### DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano, zona tipicamente residencial, próximo às principais vias de acesso, municipais e intermunicipais, servindo-se de serviços públicos e melhoramentos como água e esgoto, energia elétrica e telefonia, bem como de variada opção em transporte público. Conta também com comércio forte comercio em seu entorno.

#### DO STATUS FISICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:

O imóvel apresenta edificação regular e solida, não contendo vícios aparentes, sinais de sinistro, infiltrações, trincas ou rachaduras, com aspecto visível adequado ao fim a que se destina.

#### DA TITULARIDADE:

Atestada em conformidade com a filiação da cadeia dominial assentada na Matrícula 129814 (Av. 04, Av. 05 e R.9), tendo seu cadastro imobiliário inscrito como contribuinte junto à municipalidade nº 14-00066-0081-00284-060.

#### DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS E DO VALOR:

Para calculo foram colhidas seis amostras de imóveis semelhantes na mesma região, foi feita a homogeneização destas amostras em relação ao



I.A., depois foi feita a média aritmética simples dos valores metro quadrados de cada amostra, obtendo-se o valor m<sup>2</sup> construído da região do I.A. ai multiplicou-se pela área do I.A. obtendo-se o valor do mesmo, levando-se em conta as suas características próprias, estado físico e destinação como variáveis, e o comparativo de negócios realizados obtendo assim seu valor comercial de venda de R\$ 193.500,00 (cento e noventa e três mil e quinhentos reais).

Documento produzido por mim em três páginas fora os anexos

Assinado digitalmente com certificado digital

**Perito: Fabio Duva Bergamo**



**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: **0001154-84.2021.8.26.0562**  
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
Exequente: **Alessandro Gomes da Silva Coelho**  
Executado: **Herbert Rapolli Browne e outro**

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

Vistos.

Tendo em vista a avaliações apresentadas às fls. 199/200 e 250/528, adoto o valor de R\$ 180.000,00, como valor da avaliação do imóvel matriculado sob o nº 129814 no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, de propriedade dos executados Herbert Rapolli Brawne e Marilza Camargo Negrão Rapolli Brawne - Espólio.

Intimem-se os executados, 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.

Intime-se.

Santos, 04 de maio de 2023.