

**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 1006660-58.2019.8.26.0562**

**Eduardo Olívio de Abreu**, engenheiro, Perito Judicial nomeado como Avaliador de Imóvel nos Autos da Ação requerida por **Condomínio Edifício Santa Cruz**, em face de **Jacirema de Lourdes Barbosa**, vem em atendimento à intimação de Vossa Excelência, protocolar seu Relatório de Avaliação do referido imóvel:

- Apartamento nº 27 do Condomínio Edifício Santa Cruz, situado à Rua Pedro Américo nº 142/146, bairro Campo Grande, Santos, São Paulo
  - Matrícula: 43817
- Área Útil informada na Matrícula: 65 m2 (identificado na matrícula como área total)
  - Área útil verificada: 56 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
- 7) MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico)

*Email: [eolivio@outlook.com](mailto: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 muito maior de imóveis 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 28/04/2021, às 10:00 h, quando este Signatário deslocou-se ao seguinte endereço:

Apartamento nº 27 do Condomínio Edifício Santa Cruz, situado à Rua Pedro Américo nº 142/146, bairro Campo Grande, Santos, São Paulo

Chegando ao local no dia e horário marcados, este Profissional foi recebido pela Sra Valéria (síndica do edifício) e pelo Sr Euvaldo (curador), sendo assim, possível avaliar o imóvel internamente.

O imóvel avaliando está localizado em um edifício de 3 pavimentos em uma rua de grande movimento devido a existência de um importante Hospital nas proximidades, perto de comércio em geral e próximo a avenidas importantes da cidade.

O Edifício em questão é de construção antiga, padrão simples, com acabamentos do mesmo nível, com necessidade de algumas intervenções de estética ou atualizações, organizado e bem administrado pelo que se observa, dentro dos padrões de sua simplicidade, com portão de alumínio, interfone e sem garagem.

O apartamento avaliando tem 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço aberta, 1 banheiro e precisa de obras totais de atualização técnica e estética, bem como regularização do piso inclinado medido em 5%, como pode ser observado nas fotos anexas a este relatório.

Produzimos também um croquis da planta do apartamento, apenas a título ilustrativo, para que melhor se entenda o tamanho e disposição dos cômodos do apartamento avaliando.

Verificados esses pontos, este Profissional procedeu da seguinte maneira:

- 1) Fotografou por fora o Edifício em questão
- 2) Fotografou o imóvel avaliando por dentro
- 3) Pesquisou na internet, apartamentos na mesma região (mesmo bairro) com anúncios de venda de imóveis com as mesmas características físicas, similares ou semelhantes ao imóvel em questão.

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

- 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: Viva Real, Família Imóveis, Ricardo Oliveira Imóveis

**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 ajustes e cálculos necessários para avaliar o Preço para a Penhora do Imóvel Avaliando.

# Eduardo Olívio de Abreu

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

APARTAMENTO Nº 27, DA RUA PEDRO AMÉRICO Nº 142/146 - COND. EDIF. SANTA CRUZ								
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	65,00	R\$ 290.000,00	-0,06	-0,40	R\$ 2.409,23	R\$ 2.999,47	R\$ 2.099,63	R\$ 3.899,32
2	61,79	R\$ 270.000,00	-0,06	-0,20	R\$ 3.233,53			
3	75,00	R\$ 295.000,00	-0,06	-0,30	R\$ 2.517,33			
4	60,00	R\$ 250.000,00	-0,06	-0,20	R\$ 3.083,33			
5	60,00	R\$ 300.000,00	-0,06	-0,30	R\$ 3.200,00			
6	60,00	R\$ 277.000,00	-0,06	-0,15	R\$ 3.647,17			
7	59,00	R\$ 270.000,00	-0,06	-0,40	R\$ 2.471,19			
8	60,00	R\$ 240.000,00	-0,06	-0,10	R\$ 3.360,00			
9	55,00	R\$ 260.000,00	-0,06	-0,30	R\$ 3.025,45			
10	60,00	R\$ 265.000,00	-0,06	-0,25	R\$ 3.047,50			

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)

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	43817	56,00	R\$ 2.999,47	410,21	10	1%	0,991	R\$ 167.970,53

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	1,46	R\$ 2.998,01	R\$ 3.000,94	R\$ 167.888,59	R\$ 168.052,47	Convencionar arredondamento múltiplo de R\$ 5.000,00 dentro dos limites	
Arredondamento Máximo Permissível nas Pontas			+ / - 1%	R\$ 166.209,71	R\$ 169.733,00	R\$ 165.000,00	R\$ 170.000,00

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\$ 2.549,55	R\$ 3.449,39	R\$ 142.774,95	R\$ 193.166,11	Convencionar arredondamento múltiplo de R\$ 5.000,00 dentro dos limites	
Arredondamento Máximo Permissível nas Pontas			+ / - 1%	R\$ 141.347,20	R\$ 195.097,77	R\$ 140.000,00	R\$ 195.000,00

APARTAMENTO Nº 27, DA RUA PEDRO AMÉRICO Nº 142/146 - COND. EDIF. SANTA CRUZ	
Valor Avaliação do Imóvel pela Média do Mercado	R\$ 167.970,53
Valor Avaliação do Imóvel considerando Diligência, Estado Atual Verificado ou Informado, Fatores de Correções de Cálculo e Campo de Arbitrio	R\$ 160.000,00

## 5) FOTOS EXTRAS

- DO EDIFÍCIO E DO APARTAMENTO AVALIANDO

Email: [eolivio@outlook.com](mailto: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 07/05/2021 às 19:22 , sob o número WSTS21701599058 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006660-58.2020.8.26.0562 e código 6BCAFB0.

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



(Fachada do Edifício)



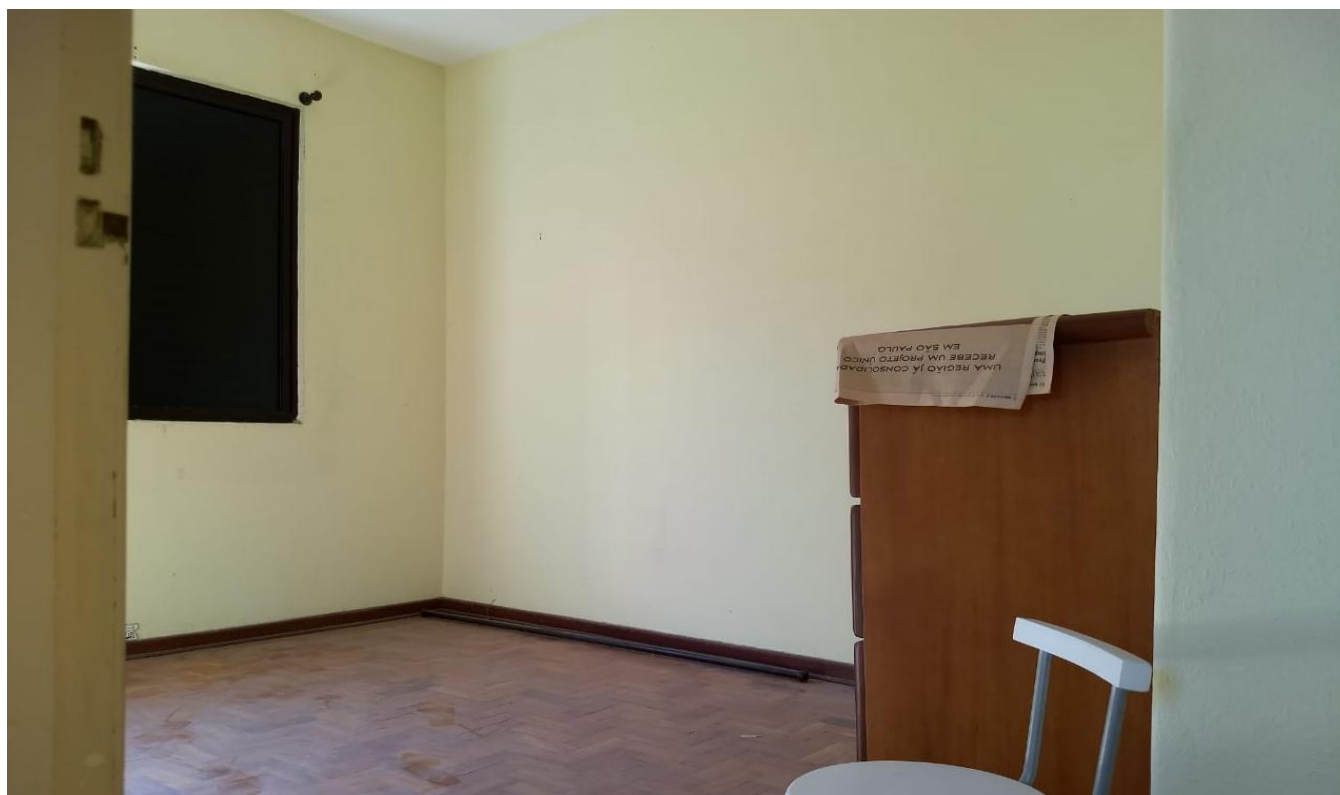
(Sala)

Email: [eolivio@outlook.com](mailto: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



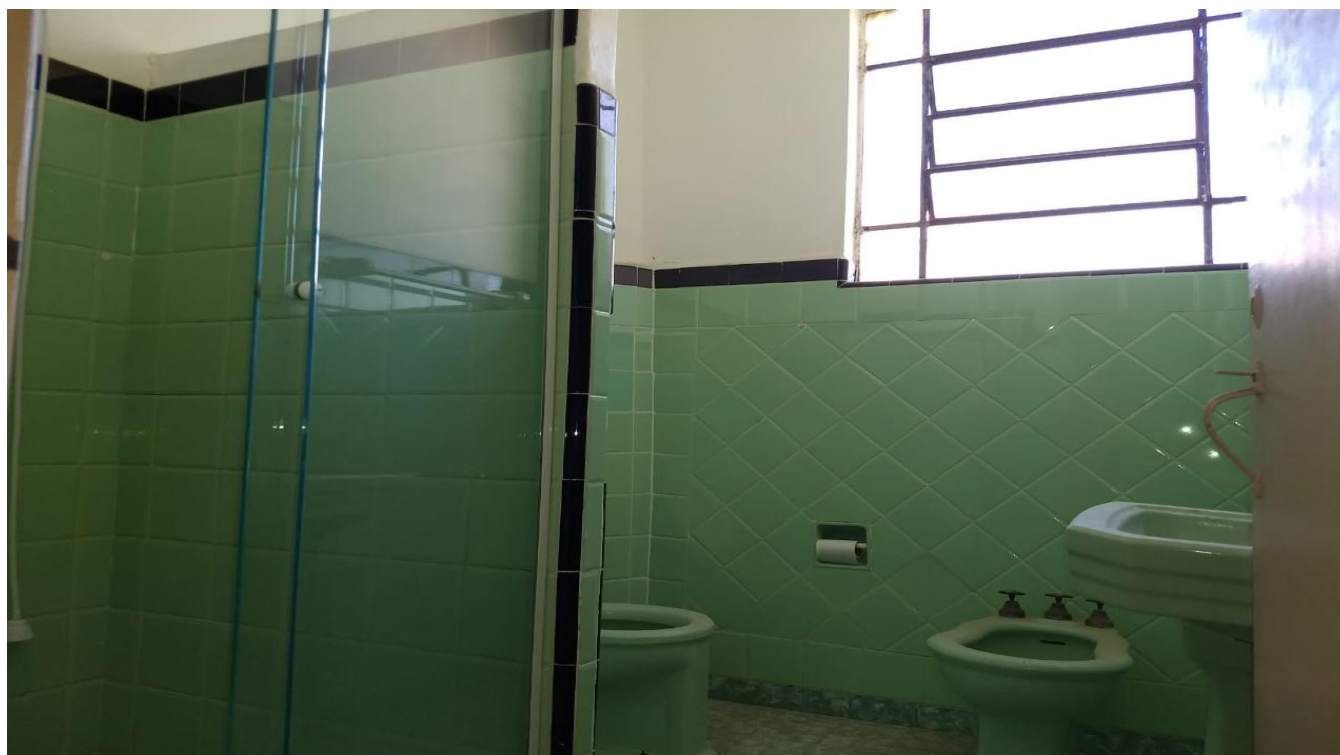
(Quarto 1)



(Quarto 2)

Email: [eolivio@outlook.com](mailto: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



(Banheiro)



(Área de Serviço)

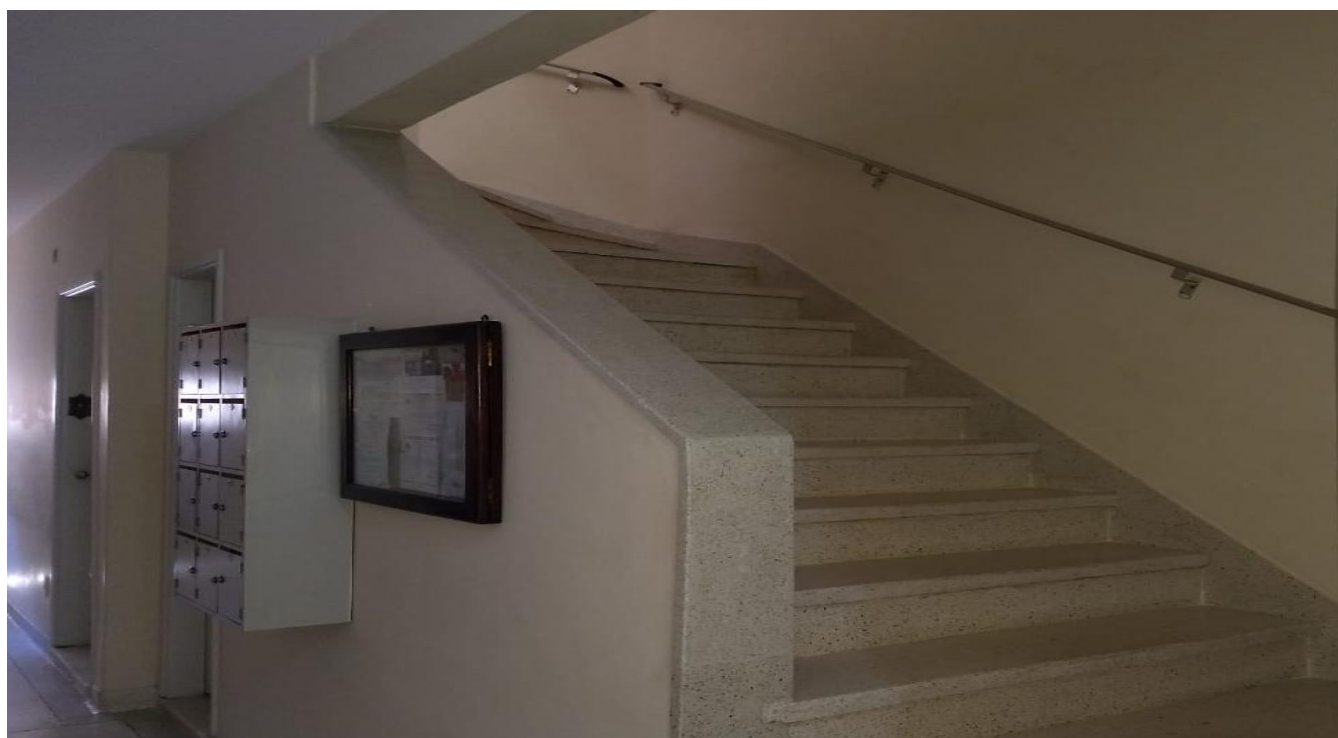
Email: [eolivio@outlook.com](mailto:eolivio@outlook.com)  
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP  
Tel (13) 996360308



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



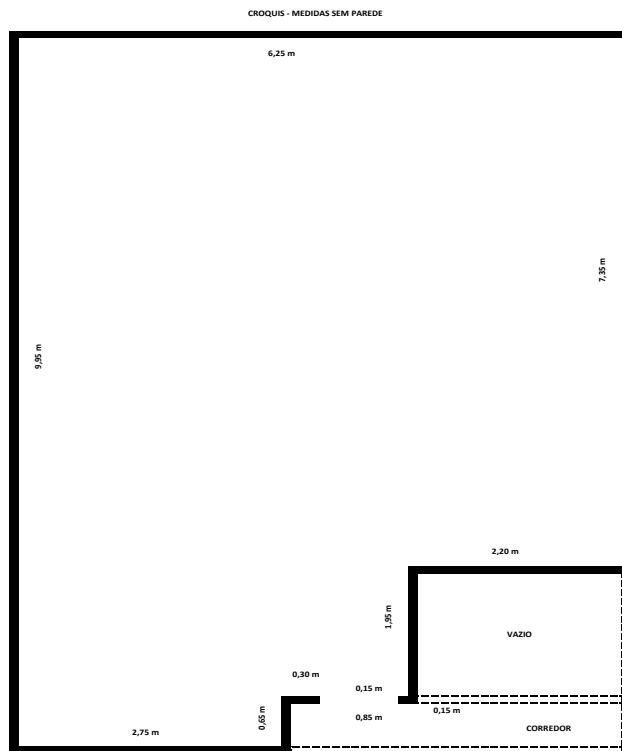
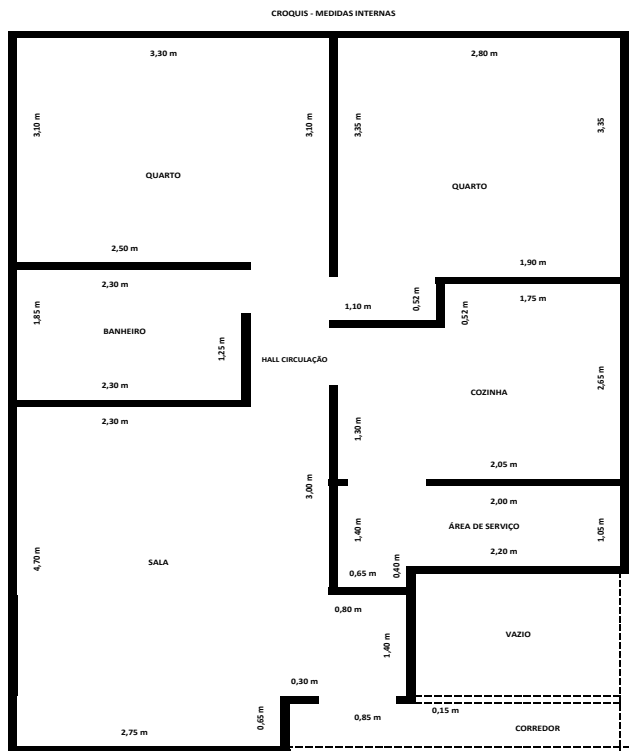
(Cozinha)



(Escadaria)

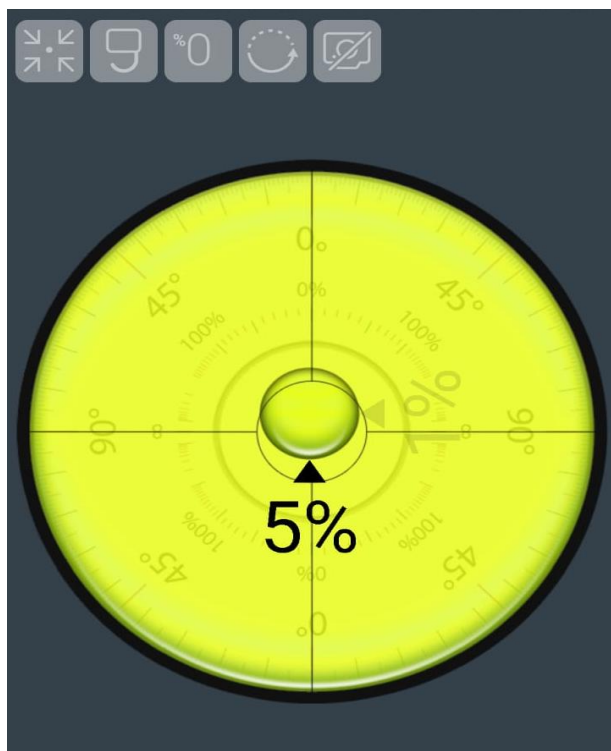
Email: [eolivio@outlook.com](mailto:eolivio@outlook.com)  
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP  
Tel (13) 996360308

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



ÁREA INTERNA: (SEM DIVISÕES) 55,6225 m<sup>2</sup>

(Croquis da Planta do Apartamento)



(Inclinação do Piso da Sala)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVIO DE ABREU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2021 às 19:22, sob o número WSTS21701599058. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006660-58.2020.8.26.0562 e código 6BCAFB0.

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

- **RELAÇÃO DOS ANÚNCIOS DA INTERNET (PESQUISA)**

<https://www.raoliveira.com.br/imovel/1688760/apartamento-2-dormitorios-venda-santos-sp-campo-grande>

65 m2

R\$ 290 mil

s/ garagem

fd: - 0,40

---

<https://www.raoliveira.com.br/imovel/1389264/apartamento-2-dormitorios-venda-santos-sp-campo-grande>

61,79 m2

R\$ 270 mil

c/ garagem

fd: - 0,20

---

<https://www.raoliveira.com.br/imovel/1784970/apartamento-2-dormitorios-venda-santos-sp-campo-grande>

75 m2

R\$ 295 mil

c/ garagem

fd: - 0,30

---

<https://www.familiaimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-60-m-por-250000-campo-grande-santos-sp/AP5939-FAB?from=sale>

60 m2

R\$ 250 mil

S/ garagem

fd: - 0,20

---

<https://www.familiaimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-60-m-venda-por-300000-ou-aluguel-por-1594-mes-campo-grande-santos-sp/AP4131-FAB?from=sale>

60 m2

Email: [eolivio@outlook.com](mailto: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

R\$ 300 mil

C/ garagem

fd: - 0,30

---

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-60m2-venda-RS277000-id-2514932537/>

60 m2

R\$ 277 mil

S/ garagem

fd: - 0,15

---

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-59m2-venda-RS270000-id-2457912295/>

59 m2

R\$ 270 mil

C/ garagem

fd: - 0,40

---

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-60m2-venda-RS240000-id-2513195524/>

60 m2

R\$ 240 mil

S/ garagem

fd: - 0,10

---

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-55m2-venda-RS260000-id-2474776603/>

55 m2

R\$ 260 mil

c/ garagem

fd: - 0,30

---

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

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-60m2-venda-RS265000-id-2507424176/>

60 m2

R\$ 265 mil

c/ garagem, insuficiente

fd: - 0,25

---

**6) CONCLUSÃO:**

Com base no estudo executado, que envolveu Diligência, Pesquisas na Internet e Estudo Matemático, que levou em consideração fatores como localização, estado de conservação, edificação, construção, ausência de vagas de garagens, acesso, concluímos:

- 1) Conforme o exposto no parágrafo acima, bem como no Campo Introdução deste relatório e nas tabelas de cálculos anexas, consideramos como válido o quadrante entre o valor médio (R\$ 167.970,53) e o Limite Inferior do Campo de Arbítrio (R\$ 140.000,00).
- 2) Portanto, avaliamos o imóvel para que este Juízo possa estipular seu Valor para Penhora, ao Valor de Mercado de **R\$ 160.000,00**, 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, 07 de maio de 2021

Eng. Eduardo Olívio de Abreu

CREA 5060214284/D

Email: [eolivio@outlook.com](mailto: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

## 7) MLE (MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO)

### FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1006660 58 2020 8 26 0562**

Nome do beneficiário do levantamento: **Eduardo Olívio de Abreu**

CPF/CNPJ: **159155928-64**

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/ \_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

( **x** ) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

( **x** ) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **fls 191/192**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

( **x** ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Eduardo Olívio de Abreu**

CPF/CNPJ do titular da conta: **159155928-64**

Banco: **Banco do Brasil** Código do Banco: **001**

Agência: **6820-9**

Conta nº: **8421-2**

Tipo de Conta: ( **x** ) Corrente ( ) Poupança

Email: [eolivio@outlook.com](mailto:eolivio@outlook.com)

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

Tel (13) 996360308