



**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 Rua Jurubatuba nº 25, Apto. 203, tipo II, localizado no 2º andar, lado direito, do Condomínio Venezuela, na cidade de Santos/SP, conforme descrito abaixo:

**Descrição do Imóvel:**

Apartamento sob nº 203, tipo II, localizado no 2º andar, lado direito, do Condomínio Venezuela, situado na Rua Jurubatuba nº 25, possuindo dito apartamento: sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, compreende uma área útil de uso exclusivo de 42,76m<sup>2</sup>, uma área de uso comum correspondente a 4,79m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 47,55m<sup>2</sup>, a esse apartamento pertence a fração ideal de 0,44643% da área total do condomínio. Cadastrado sob a Matrícula nº 31.112, 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 em R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais).

Santos, 26 de Julho de 2023

**Leonard Hasegawa Silva**  
Corretor de Imóveis  
Creci/SP 75165



---

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP

Processo nº **0016792-26.2022.8.26.0562**

Requerente: **CONDOMÍNIO VENEZUELA**

Requerido: **DANIELLA DE BRITO LOPES FERNANDES**

**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 Rua Jurubatuba, n. 25, Apartamento 203, Bairro Aparecida, CEP 11035-101, levando-se em consideração 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: Rua Jurubatuba, n.º 25, Apartamento 203, Bairro Aparecida, em Santos – São Paulo – CEP 11035-101.

Tipo: Imóvel residencial tipo apartamento, em prédio de quatro andares, com cinco blocos, com oito unidades em cada bloco, sendo duas unidades por andar, totalizando quarenta unidades no condomínio.

Nome do Edifício: Venezuela.

Descrição: Sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço, área para garagem coletiva descoberta.

Posição: Localizado no segundo andar de frente, lado direito.

Proprietários: Sr. Valmir de Brito Lopes e sua esposa Sra. Marlene Velasco de Brito Lopes.

Registrado no Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob Matrícula n. 31.112.

Número de Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos: 78.074.001.011.

Ano de Construção: não informado.

Área uso comum: 4,79 m<sup>2</sup>.

Área útil: 42,76 m<sup>2</sup>.

Área total: 47,55 m<sup>2</sup>.

Valor venal imóvel em 2023 = **R\$ 50.590,57**, sendo R\$ 21.430,50 de valor venal de construção e R\$ 29.160,07 de valor venal de terreno (em anexo).

Valor total do condomínio, desmembrado com as despesas ordinárias e extraordinárias: não fornecido.

Valor IPTU mensal ano 2023 = não informado.



**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, duas quadras da Rua Alexandre Martins e a uma quadra da Rua Pirajá da Silva.

Não há elevador do edifício.

Nas proximidades há várias construções semelhantes de edifícios residenciais, bem como nas adjacências de imóveis comerciais (padaria, mercado, farmácia, materiais elétricos, restaurante, academia, shopping, 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 5ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP, processo n.º 0016792-26.2022.8.26.0562. 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 da matrícula e a certidão de valor venal.
7. Para nortear o laudo de avaliação foi anexada a foto da fachada, a certidão negativa de débitos IPTU (emitida através do site da Prefeitura Municipal de Santos) e 4 anúncios de imóveis na mesma rua do site de vendas de imóveis confiável e conceituado no mercado o Zap Imóveis.
8. Link: [https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+santos/ruajuru batuba/?transacao=venda&onde=S%3%A3o%20Paulo,Santos,,Rua%20Jurubatuba,,street,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBarrios%3EPonta%20da%20Praia,23.977235,46.303426,&tipos=apartamento\\_residencial&pagina=1&quartos=2&areaMinima=47&areaMaxima=47&ordem=Menor%20pre%C3%A7o](https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+santos/ruajuru%20batuba/?transacao=venda&onde=S%3%A3o%20Paulo,Santos,,Rua%20Jurubatuba,,street,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBarrios%3EPonta%20da%20Praia,23.977235,46.303426,&tipos=apartamento_residencial&pagina=1&quartos=2&areaMinima=47&areaMaxima=47&ordem=Menor%20pre%C3%A7o).
9. Constatou-se na matrícula 31.112 expedida em 30/05/2022 pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, que imóvel foi adquirido em 12/04/1982 pelo Sr. Valmir de Brito Lopes e sua esposa Sra. Marlene Velasco de Brito Lopes, adquirido, conforme R. 02 e quitado conforme Av. 5. Após a data da expedição da matrícula mencionada acima, não há outra (s) averbação (ões) ou registro (s).

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



## CONCLUSÃO

A perícia em face do objetivo determinado e de sua natureza técnica, conclui que o imóvel mencionado nesse laudo, objeto deste trabalho, tem seu valor **médio** de mercado para venda e compra em **R\$ 250.000,00** (Duzentos e cinquenta mil reais).

A referida avaliação é baseada em valores atuais de mercado.

**Importante ressaltar que deverão ser considerados alguns fatores de transposição, devendo-se prever uma variação de valorização ou desvalorização de até 10 % (dez por cento) do valor médio mencionado, analisando os interesses, as condições de conservação do imóvel, bem como os utensílios, acessórios e benfeitorias, as quais são inerentes ao mercado imobiliário.**

Dessa forma, diante do exposto, informo que o valor para venda poderá variar entre R\$ 225.000,00 e R\$ 275.000,00.

Este profissional coloca-se à disposição, para quaisquer outros esclarecimentos que porventura se tornem necessários.

Nada mais havendo a considerar, dou por encerrado o presente laudo, que é constituído de 10 laudas.

Santos, 24 de Julho de 2.023



ACHILES FABIÃO CALDAS

7

Anunciar

Alugar

Rua Jurubatuba, Santos - SP

Salvar busca

Preço abaixo do mercado

Imóveis à Venda > SP > Imóveis à venda em Santos

4 apartamentos com 2 quartos à venda na Rua Jurubatuba Santos - SP

Tipo de imóvel

Salvar busca

Menor preço

Apartamento

Preço Mínimo Máximo R\$ 0 R\$ 1 tri

Preço do condomínio Mínimo Máximo R\$ 0 R\$ 1 tri



Aparecida, Santos Rua Jurubatuba

Apartamento no Bnh a venda em Rua Jurubatuba - Aparecida - Santos/SP Apartamento mobiliado térreo, BNH Sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e área de serviço externa Apto possui...

47 m² 2 1 0

R\$ 264.660 Cond. R\$ 300 | IPTU R\$ 300

Ligar

Banheiros 1 2 3 4+

Quartos 1 3 4+

Vagas 1 2 3 4+

Área do imóvel Mínimo Máximo 47 47

Buscar pela área total

Tour virtual ou vídeo

Tipo de lançamentos

- Na planta Em construção Pronto pra morar

Limpar



Aparecida, Santos

APARTAMENTO - DOIS DORMITÓRIOS - MOBILIADO - APARECIDA - SANTOS/SP (AP7408) Apartamento no BNH no bairro Aparecida em Santos !! Apartamento mobiliado térreo, distribuídos e...

47 m² 2 1 0

R\$ 265.000 Cond. R\$ 300 | IPTU R\$ 23

Ligar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2023 às 14:46, sob o número WSTS23703164328 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016792-26.2022.8.26.0562 e código A5975E2.

Área de serviço (1)

Armários na cozinha (1)

Código do imóvel

Digite o código do imóvel



Aparecida, Santos

Rua Jurubatuba

APARTAMENTO MARAVILHOSO NA APARECIDA COM 02 DORMITÓRIOS - SANTOS! Apartamento térreo com 47 mt² distribuídos em 02 dormitórios, Sala, Cozinha ampla com planejados e cooktop, 1...

47 m² 2 1

R\$ 266.000

Cond. R\$ 300 | IPTU R\$ 23

Ligar



Aparecida, Santos

Rua Jurubatuba

Apartamento Térreo no BNH, 2 dormitórios com Quintal 🐾🐱, ótima oportunidade, Porteira Fechada (Só sai as 🚗) sendo 47m2 Cozinha boa, sala grande, Banheiro reformado, imóvel impecável de...

47 m² 2 1 0

R\$ 273.000

Cond. R\$ 305 | IPTU R\$ 20

Ligar

Handwritten signature or mark.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2023 às 14:46, sob o número WSTS23703164328 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016792-26.2022.8.26.0562 e código A5975E2.

**MANOEL Antonio Lemos**

CRESCI/SP 45.432  
CONSULTORIA & ASSESSORIA

Santos, 24 de Julho de 2023

**REF:- LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**APTO. 203 – TIPO II – CONDOMINIO VENEZUELA  
CONJUNTO RESIDENCIAL MARECHAL CASTELO  
BRANCO – RUA JURUBATUBA Nº 25 - SANTOS**

De um imóvel, que consiste no apartamento nº 203 (DUZENTOS E TRÊS), localizado no 2º andar lado direito do ‘ CONDOMÍNIO VENEZUELA ’ situado à Rua Jurubatuba nº 25, com entrada pelo módulo 2, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MARECHAL CASTELO BRANCO, contendo dito apartamento sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, contendo uma área útil de uso exclusivo de 42,76 m2, área comum de 4,79 m2. Área total de 47,55 m2. correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno, e demais coisas de uso e propriedades comuns de 0,44643% do terreno do condomínio, devidamente registrado sob Matrícula nº 31.112, livro 2, ficha 1 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Santos.

Considerando-se a situação do imóvel, localização, seu tipo de edificação, estado atual de conservação, suas áreas de utilização, no presente momento e, de acordo com a demanda atual do mercado imobiliário, e ainda, através de métodos comparativos, atribuímos ao imóvel em tela o seguinte valor:

**RS230.000,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS))**

MANOEL ANTONIO DE LEMOS  
CRECI Nº 45.432 - SP

7º TABELA

7º Tabelionato de Notas da Comarca de Santos  
Catarina Pires de Camargo Villela  
TABELA  
R. EULIDES DA CUNHA, 78 - GONÇAGA  
SANTOS - SP - CEP 11005-100  
TEL: (13) 3289-5666

Reconheço, em documento SEM valor econômico, por semelhança a(s)  
firma(s) de: MANOEL ANTONIO LEMOS (49444). Dou fé. AA0363869  
SANTOS - SP, 31/07/2023  
Em Teste \_\_\_\_\_ da verdade  
GABRIEL VIEIRA  
Codig. Seq. 5147405504830314740473015 R\$ 7  
#VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE#

S109633AA0363869  
124602  
124602  
124602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2023 às 14:46, sob o número WSTS23703164328. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016792-26.2022.8.26.0562 e código A5975E6.