



FUTURA
REAL ESTATE

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

DR. MARCO ANTONIO DE ALMEIDA

IMÓVEL:

**RUA PARTICULAS ALIANÇA, 04
GONZAGA
SANTOS-SP
CEP: 11060-240**



IMÓVEL DE ANÁLISE

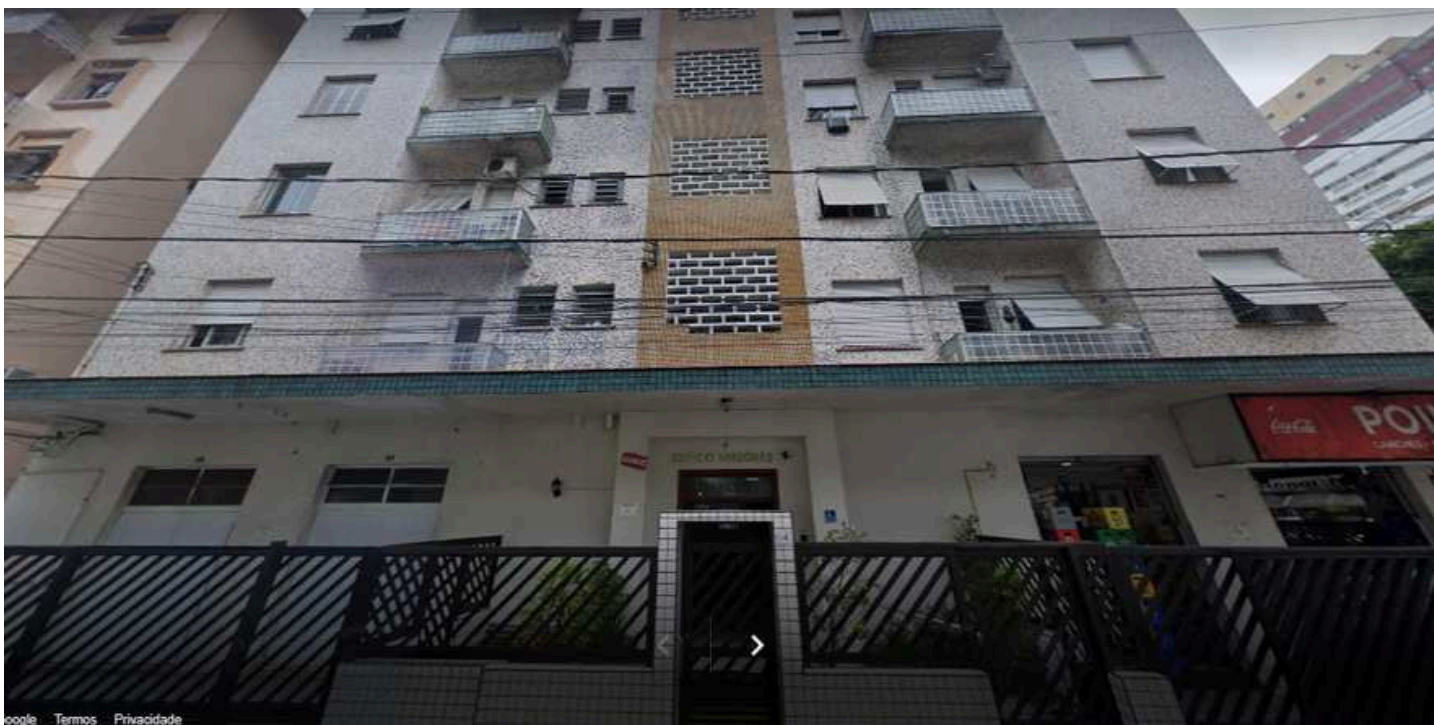
Matrícula: 15.791

Imóvel: **O APARTAMENTO Nº 606**, localizado no 6º pavimento do Edifício Amazonas, sito à rua Particular Aliança, nº 4, contendo vestíbulo, dormitório, banheiro completo e terraço, com uma área aproximada de 34,00m², confrontando pela frente com os apartamentos nº 603, 604 e 605 e elevadores, do lado direito com o apartamento nº 601, do lado esquerdo com o apartamento nº 605 e nos fundos com quem de direito, pertencendo a este apartamento uma parte ideal no terreno correspondente a 1/18-ávos de seu todo que se acha descrito na especificação condominial arquivada neste cartório.

CARACTERÍSTICAS:

EDIFÍCIO AMAZONAS

Unidade avaliada no 6º andar, sendo área útil de 34m², composto de sala, cozinha, dormitório e terraço.



oogle Termos Privacidade



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;
- Metragem útil;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos apartamentos em condomínios residenciais, com anúncios recentes na mesma região de Gonzaga em Santos-SP, com as mesmas características, sendo 02 (duas) amostras no mesmo condomínio.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados que tivessem a metragem de 32m² a 40m² de área útil.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Zapimóveis.



AMOSTRAS



Apartamento na Avenida Marechal Floriano Peixoto, Gonzaga em Santos, por R\$ 260.013 - Viva Real

Compre Apartamento com 1 Quarto e 32 m² por R\$ 260.013 na Avenida Marechal Floriano Peixoto - Gonzaga - Santos - SP. Fale com mAR dOce IAr - IMÓVEIS | A vida fica mais feliz na praia!

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



Apartamento 34 m² em Gonzaga em Santos, por R\$ 270.000 - Viva Real

Compre Apartamento com 1 Quarto e 34 m² por R\$ 270.000 em Gonzaga - Santos - SP. Fale com Invista Inteligência Imobiliária.

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



AMOSTRAS



Apartamento com 1 quarto e mobiliado, 35 m² em Gonzaga, Santos - ZAP Imóveis

Apartamento em Gonzaga à Venda com 1 quarto e mobiliado, 35 m² por R\$ 360.000. Entre em contato com Invista Inteligência Imobiliária!

 zapimoveis.com.br



Apartamento com 1 quarto e com acesso 24 horas, 40 m² em Gonzaga, Santos - ZAP Imóveis

Apartamento em Gonzaga à Venda com 1 quarto e com acesso 24 horas, 40 m² por R\$ 285.000. Entre em contato direto com o proprietário!

 zapimoveis.com.br



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M ²	VALOR M ²	ENDEREÇO
260.013,00	32	8.125,41	Av. Marechal Floriano Peixoto - Gonzaga - Santos
270.000,00	34	7.941,18	Gonzaga, Santos-SP
360.000,00	35	10.285,71	Gonzaga, Santos-SP
285.000,00	40	7.125,00	Av. Marechal Floriano Peixoto - Gonzaga - Santos

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M ²	VALOR do M ² multiplicado pelo tamanho da unidade (34m ²)
R\$ 293.753,25	35,25	R\$ 8.333,45	R\$ 283.336,47

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de apartamentos na mesma região de Gonzaga em Santos-SP, com as mesmas características, e no mesmo condomínio do imóvel analisado cuja metragem varia de 32m² a 40m².

O valor obtido da média do m² de mercado foi de R\$ 8.333,43, este valor multiplicado pelo tamanho do terreno analisado (34m²), temos R\$ 283.336,47. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 283.336,47** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 20 de Abril de 2025

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316



Detalhes do (a)Corretor(a)



Ronivaldo de Souza Silva

CRECI: 183684-F

Data de Inscrição: 20/12/2017

Situação: Ativo

E-Mail Oficial: ronisouzasilva@creci.org.br

Site: www.casasparabolivianos.com.br

Telefones

(11) 97648-8316



OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **MARCO ANTONIO DE ALMEIDA** avalio o presente imóvel:

Imóvel: Matrícula 15.791 - 3º CRI de Santos-SP.

Localização: Rua Particular Aliança, 4 - Gonzaga | CEP 11060-240 - Santos-SP.

Descrição do bem: APARTAMENTO Nº 606, localizado no 6º pavimento do **Edifício Amazonas**, sito à rua Particular Aliança, nº 4, contendo vestíbulo, dormitório, banheiro completo e terraço, com uma área aproximada de 34,00m²

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de:

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais).

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JULIO CESAR MILANI DAMASO**, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 20 de abril de 2025.

CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F

Detalhes do (a)Corretor(a)




Julio Cesar Milani Damaso

CRECI: 139105-F

Data de Inscrição: 28/01/2014

Situação: Ativo

E-Mail Oficial: ***** 

Telefones



ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 0014485-31.2024.8.26.0562

SOLICITANTE: DR. MARCO ANTONIO DE ALMEIDA

IMÓVEL: Conforme a Certidão de Matrícula nº 15.791, a área útil do apartamento é de 34 metros quadrados.

APARTAMENTO Nº 606, localizado no 6º pavimento do Edifício Amazonas, sito à rua Particular Aliança, nº 4, bairro Gonzaga em Santos-SP, contendo vestíbulo, dormitório, banheiro completo e terraço, com uma área aproximada de 34,00m².

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Crecl 207832



Detalhes do (a)Corretor(a)



Rodrigo Souza Silva

CRECI: 207832-F

Data de Inscrição: 28/04/2020

Situação: Ativo

E-Mail Oficial: ss.rodrigousouza@creci.org.br





Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, RENAN SOUZA SILVA - JUCESP 1076 - (www.souzasilvaleiloes.com.br) | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



AUXILIAR

STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO i

DADOS BÁSICOS

[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/DADOSBASICOS\)](#)

RENAN SOUZA SILVA - JUCESP 1076 - (WWW.SILVALEILOES.COM.BR)

CÓDIGO

35654

CPF

34117929810

DATA NASCIMENTO

26/03/1985

SEXO

MASCULINO

RG

33.185.301-2

PIS PASEP

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS

ÓRGÃO DE CLASSE

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE



E-MAIL PRINCIPAL

RENAN@SOUZASILVALEILOES.COM.BR

E-MAILRENAN@SILVALEILOES.COM.BR
CONTATO@SILVALEILOES.COM.BR**DOCUMENTOS DIGITALIZADOS**

CNH (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=2&CODIGODOCUMENTO=149062)
REGISTRO JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=25&CODIGODOCUMENTO=149063)
RG (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=6&CODIGODOCUMENTO=149064)
CERTIDÃO DE LEILOEIRO - JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=585441)
DECLARAÇÃO (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=585559)
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=585560)

TELEFONES[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES\)](#)**TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**

FIXO COMERCIAL (11) 31355669

TELEFONE

CELULAR (11) 991910987

TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

CELULAR (11) 963900817

ENDEREÇOS[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS\)](#)**ENDEREÇO**RESIDENCIAL - RUA MADRE DE DEUS , 370 - APTO 154
MOOCA - SÃO PAULO - SP - 03119000**ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**COMERCIAL - AVENIDA PAULISTA , 302 - CONJ 10
BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - 01310000**FORMAÇÕES ACADÊMICAS ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)**[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS\)](#)

ENSINO MÉDIO (2º GRAU) (CONCLUÍDO

)
COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?
FORMACAO=60556&NIVEL=2)
APERFEIÇOAMENTO (CONCLUÍDO)**CURSO**GESTÃO EM LEILÕES
COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?
FORMACAO=60756&NIVEL=5)

CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES\)](#)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CÍVEL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX? TIPOCERTIDAO=1)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA ESTADUAL/DISTRITAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=2)

REGULARIDADE ÓRGÃO DE CLASSE (EXPEDIDA, NO MÁXIMO, HÁ 30 DIAS, RESOLUÇÃO CNJ 393/2021) (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=6)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA FEDERAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=10)

CURRÍCULO/BIOGRAFIA ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA\)](#)

NOSSO ATUAL LEILOEIRO, RENAN SOUZA, PROPORCIONA UMA RUPTURA AO MODELO TRADICIONAL DE LEILÕES E CONDUZ PARA UMA RENOVAÇÃO NA ÁREA.

COM EXPERIÊNCIA ADVINDA DO MERCADO FINANCEIRO E UMA GESTÃO EMPREENDEDORA IMOBILIÁRIA, TROUXE INOVAÇÃO E SEGURANÇA AO SETOR. ATRAVÉS DE ANÁLISES GRÁFICAS, RELATÓRIOS GERENCIAIS E OUTROS MECANISMOS DE GESTÃO EM ANÁLISE, CONSEGUIE ENTREGAR O MELHOR RESULTADO DOS ATIVOS VENDIDOS, TANTO AO JUDICIÁRIO QUANTO AOS ARREMATANTES.

JUNTO COM UMA EQUIPE CONCEITUADA E EXPERIENTE JÁ REALIZAMOS DIVERSOS LEILÕES TANTO JUDICIAL QUANTO EXTRA JUDICIAL. CONTAMOS TAMBÉM COM SETOR JURÍDICO ESPECIALIZADO PARA NOS DAR APOIO EM TODO PROCESSO DO LEILÃO.

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 37