

Santos, 04 de Dezembro de 2025

## 1. Informações do Imóvel:

- **Endereço completo:** Rua Para 41 ap 11 Bloco B, na Cidade de Santos, CEP 11.075-410 , Estado de São Paulo.
- **Tipo de imóvel:** Residencial no segundo e último Pavimento do Segundo Bloco (B) do Condomínio Edifício Bandeirantes I; acima do mesmo encontra-se o telhado da edificação e ao lado a unidade 12.
- **Características:** Imóvel com 1 Sala com janela de Ferro Antiga e vidros transparentes, 1 Banheiro Social com janela em basculante de ferro, 1 Cozinha com inúmeras ausências de azulejos, ausência de reboco no teto, com janela de ferro antiga e armários fixos deteriorados, 1 área de serviço com tanque em louça, armário de madeira em decomposição e ausência de inúmeros ladrilhos e 2 Dormitórios com Janelas do tipo guilhotina com vidro e venezianas pivotantes em madeira em estado regular de conservação, mas com grau de sujeira elevado. Imóvel em péssimo estado de conservação, com acúmulo de sujeira proveniente de invasão de Pombos, tacos de madeira da Sala e dormitórios em péssima condição, pintura antiga e danificada, sistema de interruptores antigo, fora da norma atual e com boa parte danificada.
- **Fotos:** no Anexo I.

## 2. Informações da Avaliação:

- **Data da avaliação:** 04/12/2025 (quinta-feira).
- **Método de avaliação:** fotográfico in-loco, estando o imóvel aberto, somete com porta encostada, sem moradores e nenhum mobiliário.
- **Parâmetros de avaliação:** Estrutura do Imóvel sem trincas ou rachaduras nos pilares e alvenarias, salientando que o mesmo encontra-se em mal estado de conservação, localizado em rua Paralela à Av. Ana Costa.
- **Valor de mercado:** Valor estimado : **R\$ 190.000,00.**
- **Observações:** Prédio dispõe de Interfones de comunicação e não disponibiliza vagas de garagem para automóveis, apenas um pequeno espaço entre os blocos para o estacionamento temporário de Motos.

•

## 3. Informações do Avaliador:

- **Nome completo:** Alfredo Fernandez Nogueira.
- **Registro profissional:** CRECI 285.726-F
- **Contato:** (13) 991378032 [alfredonogueira@creci.org.br](mailto:alfredonogueira@creci.org.br)

# ANEXO I



Vista frontal do Condomínio feita da calçada



Porta de Acesso ao Imóvel que estava encostada



Identificação Numérica da Porta do Imóvel



Vista Frontal da Sala, logo após a porta de entrada



Vista Lateral da Sala e acesso aos demais cômodos



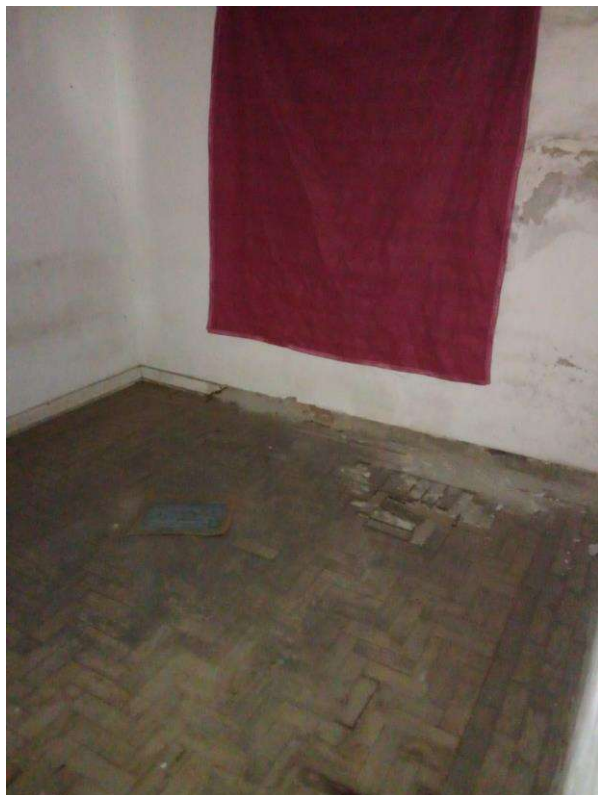
Janela de ferro da Sala com Vidros Transparentes



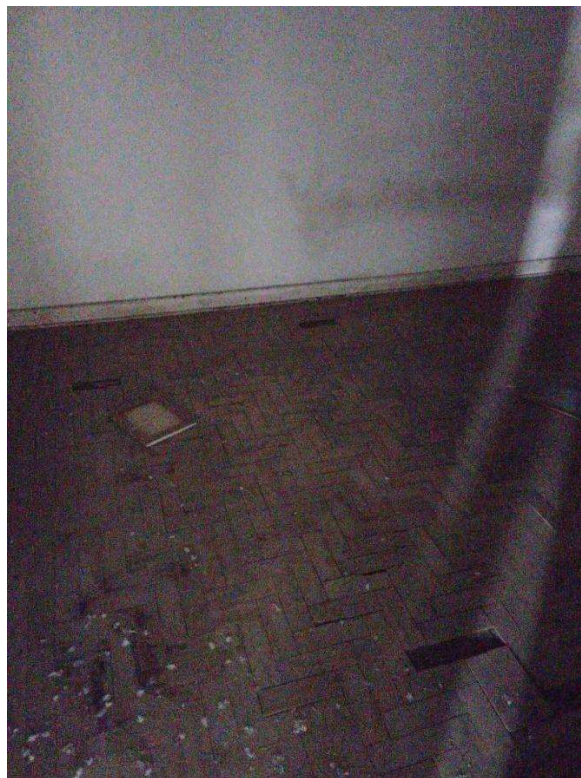
Primeiro Dormitório



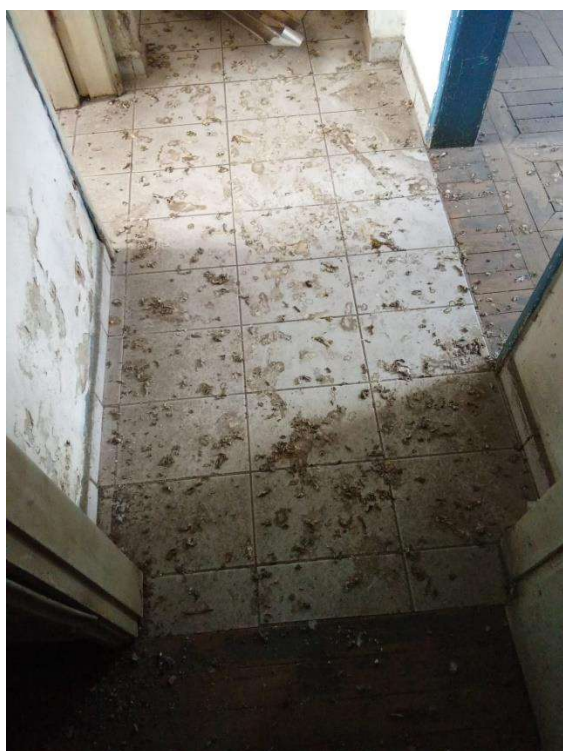
Janela do Primeiro Dormitório



Janela coberta do Segundo Dormitório



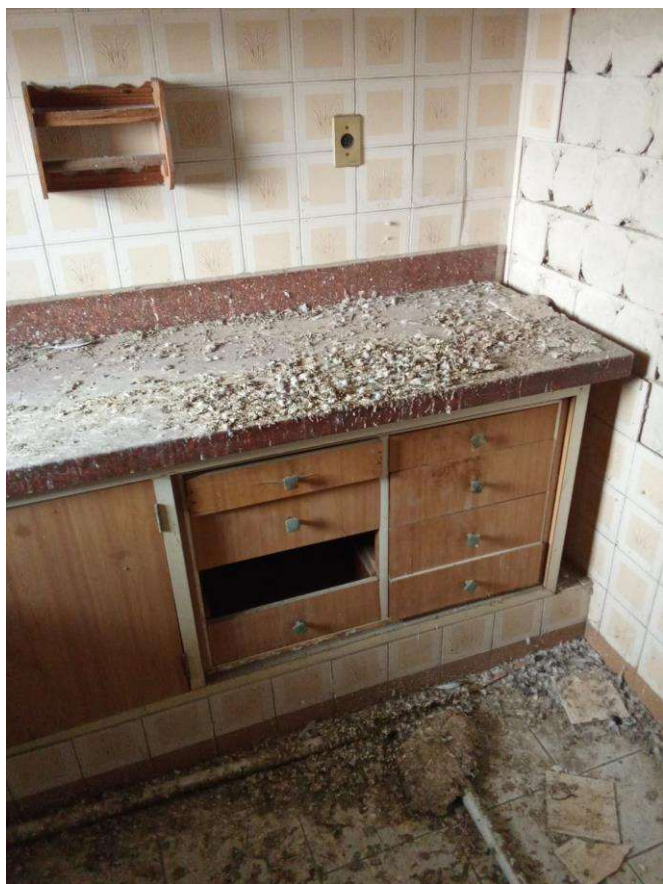
Piso em tacos do Segundo Dormitório danificado



Piso do Corredor com extrema sujeidade



Banheiro Social



Vista Frontal da Cozinha



Vista Lateral da Cozinha sem Azulejos



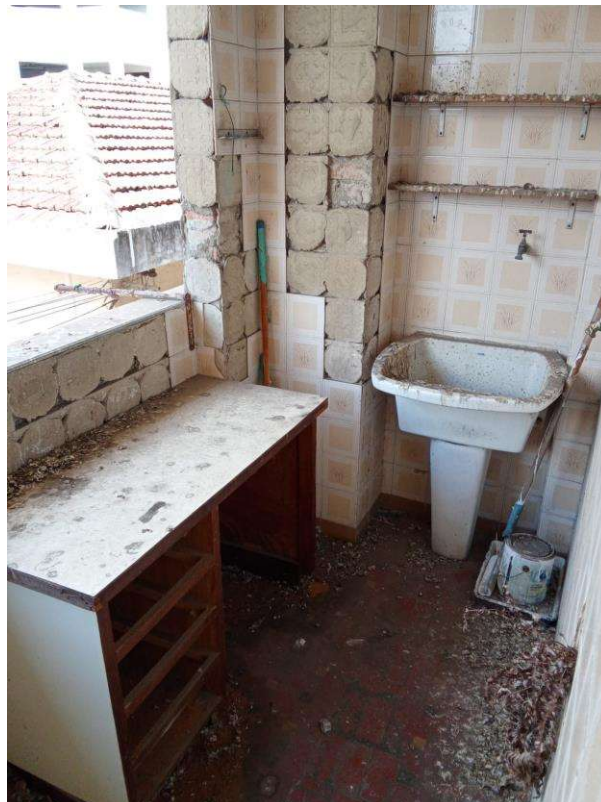
Vista da Pia com Ausência da Cuba



Vista da Cozinha com ausência de azulejos



Vista da Area de Serviço com porta danificada



Area de Serviço com armário danificado



Teto da Cozinha com reboco ausente



Armários da cozinha danificados



Interfone na porta de acesso ao Bloco B

CNPJ: 64.721.673/0001-13

Razão Social: **Condominio Edificio Bandeirantes I**

Fundada em **29/05/1991**, a empresa Condomínio Edifício Bandeirantes I de CNPJ 64.721.673/0001-13, está localizada na cidade de **Santos** no estado **São Paulo** na **Rua Para 41**.

Sua área de atuação está atrelada a atividade/CNAE principal 81.12-5-00 - Condomínios prediais, conforme informações da Receita Federal.

No momento sua situação é Ativa.

Data de Abertura: **29/05/1991**

34 anos, 6 meses e 6 dias (Condomínio)

Porte: **Sem Enquadramento**

Natureza Jurídica: **Condomínio Edifício**

**Processo no TJSP**

**0012068-71.2025.8.26.0562**

Partes do processo

Exeqte	Condomínio Edifício Bandeirantes Advogado: Joan Montecalvo Eichemberger E Silva Advogado: Rafael Sampaio Fernandes Rabelo
--------	--

Exectdo	Espólio de Sergio Nascimento Cordeiro Advogado: Silvio Carlos Nascimento Lima Invitante: Douglas Martins Cordeiro
---------	--