



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE SANTOS/SP

PROCESSO Nº 1026192-13.2023.8.26.0562

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, LEILOEIRO DEVIDAMENTE
MATRICULADO NA JUCESP SOB O Nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma
www.leilaovip.com.br, por meio de sua advogada infra-assinada, vem,
respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a **juntada do Laudo de Avaliação** do
bem constricto, conforme determinado.

Sem prejuízo, requer sejam as partes intimadas para que,
caso queiram, manifestem-se quanto ao laudo. Na ausência de impugnações, pugna
pela homologação, intimando-se o leiloeiro para prosseguimento com o leilão.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2026.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Mirella Caldeira
OAB/SP nº 138.703

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br
www.leilaovip.com.br

1026192-13.2023.8.26.0562

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bens Avaliandos:

Matrículas: 9.136 - 03º CRI de Santos/SP
Apto 25 - Condomínio Pres. Bernardes
Rua Visconde de Cayru, 89
Campo Grande - Santos/SP

Finalidade da Avaliação

Apuração do Valor de Venda

Solicitante

Vip Gestão e Logística S.A.
CNPJ - 08.187.134/0019-02

Processo

1026192-13.2023.8.26.0562 - Execução de Título Extrajudicial
08ª Vara Cível - Fórum Santos / SP

Metodologia Aplicada

ABNT/NBR 14.653 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do bem imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 9.136 e 20.089 do 03° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Santos / SP.

Valor Total de Venda
R\$ 312.000,00
(Trezentos e doze mil reais)
Ref. Abril de 2026

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
1.2. USO DO IMÓVEL	8
1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	10
2.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	15
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	15
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	17
5. CONCLUSÃO FINAL	18
6. ENCERRAMENTO	19
ANEXO 01 - Elementos Comparativos	19
ANEXO 02 - Certidão de Valor Venal - Ano 2026	22
ANEXO 03 - Matrícula Imobiliária nº 9.136 - 03º CRI Santos/SP	24

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, através de metodologia adequada, sugerir o valor de mercado para a venda do imóvel, objeto da matrícula imobiliária nº 9.136, registradas no 03º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A localização dos imóveis no município de Santos/SP;
- b) O valor médio de mercado para imóveis de características similares ao avaliando;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas nas documentações fornecidas, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este perito esteve presente no Condomínio Presidente Bernardes, conforme data agendada, 06/04/26 às 13:00 para realizar a vistoria técnica, para fins de avaliação mercadológica do bem imóvel, objeto da matrícula nº 9.136 do 03º CRI de Santos/SP, descrito como apartamento residencial de nº 25-C.

Apesar das reiteradas tentativas de contato por meio do interfone localizado na entrada do condomínio, não houve qualquer resposta por parte de moradores ou responsáveis. Diante disso, este perito permaneceu no local até às 14h00, retirando-se em seguida e retornando às 15h30. Em ambas as

ocasiões, contudo, não foi possível estabelecer contato ou obter acesso, tendo em vista a ausência de resposta às chamadas realizadas.

Durante a tentativa de realização de vistoria interna, um indivíduo que adentrava o condomínio identificou-se como proprietário da unidade nº 15-C, situada imediatamente abaixo do imóvel avaliando. Embora não tenha sido autorizada a entrada deste perito nas dependências internas do condomínio, o referido morador dirigiu-se até a porta da unidade nº 25-C, onde foi constatada a ausência de ocupantes no momento da diligência.

Na oportunidade, o mesmo informou que a unidade avalianda apresenta problemas de infiltração no banheiro, os quais estariam causando danos à sua unidade autônoma. Relatou, ainda, que já solicitou providências à proprietária do imóvel avaliando, sem que, até o momento, tenham sido realizadas as intervenções necessárias para a devida correção do problema.

Este perito solicitou então o contato do síndico, uma vez que o condomínio é gerido por síndico profissional.

Em contato com a síndica, Sra. Patrícia, a mesma confirmou a existência de infiltração de água pelo piso do banheiro da unidade avalianda que vem afetando a unidade 15-C e tem como causa provável, a falta de impermeabilização do piso da área molhada do banheiro.

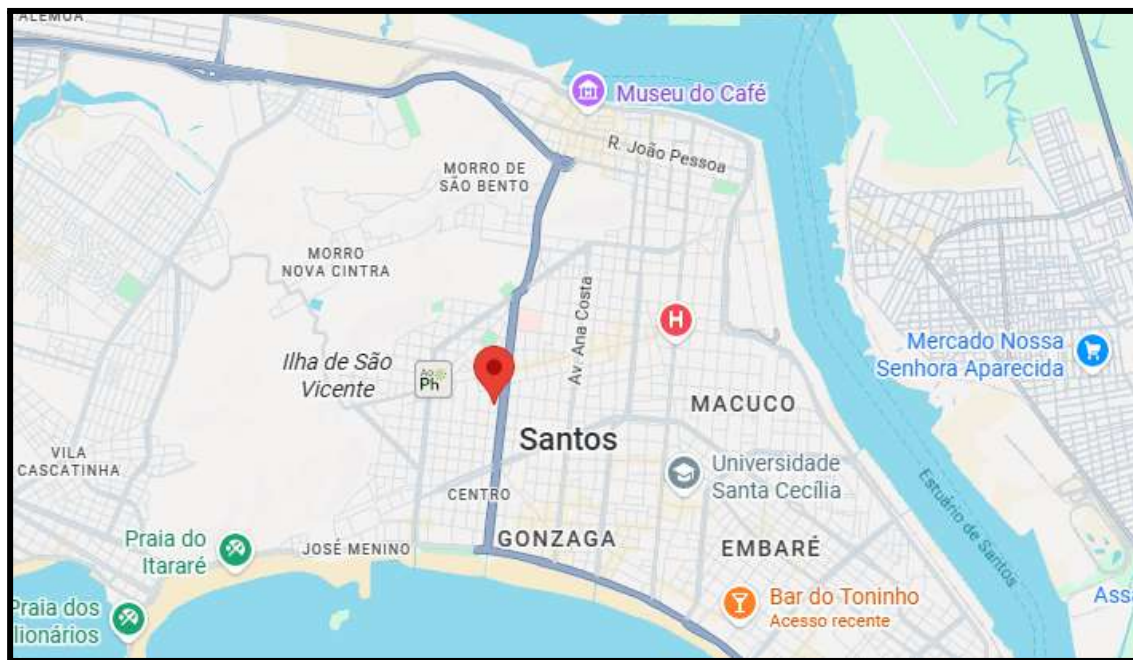
Informou também que a unidade 25-C não possui débitos condominiais, e que a cota mensal do condomínio equivale a 500 reais.

1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação, localiza-se no Condomínio Presidente Bernardes, Rua Visconde de Cayru, 89, no bairro Campo Grande, município de Santos/SP.

1026192-13.2023.8.26.0562

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Fonte: Googlemaps - Edifício Presidente Bernardes - Santos/SP



Fonte: Googlemaps - Edifício Presidente Bernardes - Santos/SP

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

1026192-13.2023.8.26.0562



Foto: Entrada do Condomínio Presidente Bernardes - Santos/SP



Foto: Entrada do Condomínio Presidente Bernardes - Santos/SP

1026192-13.2023.8.26.0562

1.2. USO DO IMÓVEL

O apartamento avaliando, nº 25C encontra-se na posse da executada Nataly Varvello Somaio, que o utiliza como moradia, conforme confirmado por morador e pela síndica profissional Sra Patrícia.

1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com as documentações apresentadas, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrículas Imobiliária nº9.136 do 03° Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, conforme **ANEXO 01**

Descrição tabular do Conjunto nº 25C

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	FICHA	CNM123745.2.0009136-38	COMARCA DE SANTOS
9.136	1	Santos, 13 de junho	de 19 79

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Presidente Bernardes, sito na rua Visconde de Cairú, nº 89, contendo: living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, armário e área de serviço com tanque, com a área construída de 64,00m², correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno e demais coisas de uso comum, correspondente a 35,98lmts², confrontando de um lado com o hall e terceira escadaria do edifício, por onde tem entrada o apartamento e com o apartamento nº 24; do outro lado com a área lateral de recuo e de entrada e circulação para o edifício na divisa do prédio nº 87; de outro lado com a área lateral de recuo na divisa com o prédio nº 91 e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício. O terreno onde se assenta o edifício acha-se descrito na especificação condominial arquivada neste cartório. **PROPRIETÁRIOS:-** MANOEL FAVERO CASTANHO, do comercio, RG. 275.0034 e sua mulher MARIA ELENA SAMPAIO CASTANHO, do lar, RG. 2841270, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 126.508.218-53, domiciliados em undiai - S. P. à rua Belgica n. 80, Jardim Cica. **TÍTULO ADQUISITIVO:-** Transcrito sob nº 79.348 neste Registro. Santos, 17 de junho de 1979. O escrevente, *Manoel da Silva*. O oficial *Manoel da Silva*

O imóvel objeto desta avaliação encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Santos, sob o número **55.002.064.015**, tendo como contribuinte Maria Cristina Varvello, CPF 729.914.618-53, mãe da executada.

- Débitos imobiliários para Mar/26 (Pref. Mun. de Santos/SP)

Inscrição municipal nº - 55.002.064.015 Apartamento nº25 BI-C

Contribuinte: MARIA CRISTINA VARVELLO CPF/CNPJ: 729.914.618-53		
Demonstrativo de débitos - Inscrição Imobiliária nº 55002064015		
	Valor Devido Selecionado	Valor - Parcelamento
Valor principal (R\$):	820,32	820,32
Valor dos encargos (R\$):	-	-
Valor da multa (R\$):	81,96	81,96
Valor da correção monetária (R\$):	47,16	47,16
Valor dos juros de mora (R\$):	90,13	90,13
SUBTOTAL PMS (R\$)	1.039,57	1.039,57
Valor dos honorários advocatícios (R\$):	-	-
SUBTOTAL ATUALIZADO (R\$)	1.039,57	1.039,57

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a descrição constante na matrícula imobiliária, o conjunto nº 25 possui área útil de 64,00m² e área total de 77,35m², composto por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

Não foi realizada vistoria interna no imóvel, contudo após conversar com a síndica do condomínio e com o proprietário da unidade 15-C, logo abaixo do imóvel avaliando, foi informado que o banheiro apresenta vazamentos, sendo a causa provável seria a impermeabilização precária da área molhada.

2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Presidente Bernardes é constituído por torre única composta por pavimento térreo e dois pavimentos superiores, divididos em três blocos, com 15 apartamentos no total.

O condomínio não dispõe de vagas de garagem, tampouco portaria, sendo a permissão de entrada de moradores ocorre através de *tag* de aproximação no portão ou através de contato pelo interfone.

Cada bloco possui sua própria porta de acesso, que é liberada à entrada do morador mediante aproximação do tag de identificação.

2.3 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Campo Grande do município de Santos possui todos os melhoramentos urbanos tais como sistema de distribuição de água encanada, sistema de coleta de esgoto e água pluvial, energia elétrica, ruas asfaltadas com calçamento e iluminação pública e outros.

O bairro Campo Grande possui perfil predominantemente residencial, mas que também apresenta presença de comércio e serviços ao longo de suas vias principais.

Caracteriza-se por infraestrutura urbana consolidada, tais como sistema de distribuição de água encanada, sistema de coleta de esgoto e água pluvial, energia elétrica, ruas asfaltadas com calçamento e iluminação pública e outros.

Possui escolas, supermercados, farmácias e fácil acesso ao transporte público. Ruas arborizadas e traçado urbano regular, com predominância de edifícios residenciais de médio padrão e algumas casas antigas.

Sua localização permite fácil deslocamento para outras regiões da cidade, como o Centro e a orla.

1026192-13.2023.8.26.0562

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características dos imóveis objeto desta avaliação, procedeu-se a levantamento fotográfico no local, em 06/04/2026.



1026192-13.2023.8.26.0562

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1026192-13.2023.8.26.0562

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4271/26

13 de 27

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de venda de apartamentos residenciais, localizados no próprio bairro Campo Grande do município de Santos/SP.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela sua respectiva área útil.

b) FATOR OFERTA (F1): adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras e a alta taxa de juros atuais (Taxa Selic = 14,75% a.a. definida em Março de 2026).

c) FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F2): adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a informação do síndico que a unidade apresenta problemas de infiltração no banheiro.

Assim sendo, após pesquisa de campo, foram selecionados 06(seis) elementos comparativos que possuem características construtivas similares ao avaliando, sem vaga de garagem e localizados nas proximidades.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BENS AVALIANDOS:

Apartamento nº 25C - Matrícula nº 9.136 - 03º CRI de Santos/SP

END: Condomínio Presidente Bernardes - Rua Visconde de Cayru, 89 - Campo Grande - Santos/SP

ÁREA ÚTIL: 64,00m²

VAGAS DE GARAGEM: Condomínio não possui vagas

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Não vistoriado internamente

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Vlr Unitário	F1	F2	Vlr Homog (R\$/m ²)
1	R\$365,000.00	64.00	5703.13	0.90	0.95	4876.17
2	R\$360,000.00	64.00	5625.00	0.90	0.95	4809.38
3	R\$480,000.00	80.00	6000.00	0.90	0.95	5130.00
4	R\$380,000.00	63.00	6031.75	0.90	0.95	5157.14
5	R\$320,000.00	60.00	5333.33	0.90	0.95	4560.00
6	R\$410,000.00	75.00	5466.67	0.90	0.95	4674.00

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	4560.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	5157.14
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	29206.69
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	149.29
Amplitude total (R\$/m ²)	597.14
Média aritmética (R\$/m²)	4867.78
Mediana (R\$/m ²)	4842.77
Desvio médio (R\$/m ²)	186.66
Desvio padrão (R\$/m ²)	240.10
Variância (R\$/m ²) ^ 2	57650.20

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo: At = Amplitude total; Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo: N = Número de Amostras; V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ... + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) + + V(n)) - ((V(1) + V(2) + + V(n)) / N] / (N-1) }

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,21

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,28

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico

D/S Maior <= D/S Crítico

logo,

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando os cálculos feitos, temos:

Valor de Venda = Valor Unitário (R\$/m²) x Área útil do apartamento (m²)

Sendo:

- Valor Unitário (R\$/m²) = 4.867,78
- Área útil do apartamento 25C (m²) = 64,00

temos:

Valor de Venda = 4.867,78 x 64,00 = 311.538,02

Arredondando:

VALOR de VENDA = R\$ 312.000,00 para Abr/26

Limite Superior (+15%) = R\$360.000,00

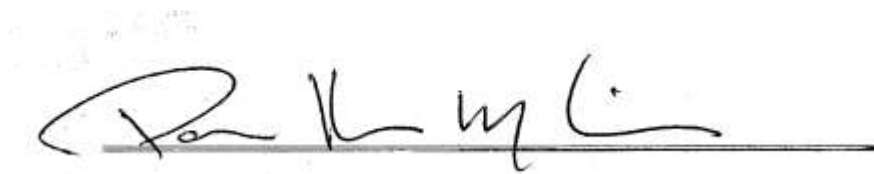
Limite Inferior (-15%) = R\$ 265.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 312.000,00
(Trezentos e doze mil reais)
Ref. Abril de 2026

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 27 (vinte e sete) páginas, 07 (sete) fotografias e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Santos, 15 de Abril de 2026



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173.648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21.891

1026192-13.2023.8.26.0562

ANEXO 01 - Elementos Comparativos

• Elemento comparativo 01

Home > Brasil > SP > Santos > Campo Grande > Rua Visconde de Cayru

Venda
R\$ 365.000
Condomínio R\$ 500/mês • IPTU R\$ 47

Ver parcelas

Rua Visconde De Cayru,
Campo Grande, Santos/SP

Área útil: 64m²
Quartos: 2
Banheiros: 1
Garagens: --

Apartamento ★ Destaque

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 64 m²
por R\$ 365.000,00 - Campo Grande - Santos/SP

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 23:05h | Ref: AP6348

Anunciante: ABS Imóveis

Anúncio:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comprar-sala-comercial-santos-2998065012.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pg=2&n_pos=3

• Elemento comparativo 02

Home > Brasil > SP > Santos > Campo Grande > Rua Visconde de Cayru

Venda
R\$ 360.000
Condomínio R\$ 520/mês • IPTU R\$ 70

Ver parcelas

Rua Visconde De Cayru, 89,
Campo Grande, Santos/SP

Área útil: 64m²
Área total: 64m²
Quartos: 1
Banheiros: 1
Garagens: --

Apartamento

Apartamento em Campo Grande, Apartamento em Santos, Apartamento com 1 dorm, Apartamento à Venda em Campo Grande, Apartamento à Venda com 1 dorm

Descrição

Última atualização: 27/03/2026 às 12:55h | Ref: 4742

Anunciante: Elton Aires Imóveis

Anúncio:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-santos-campo-grande-64m2-RS360000/d-27593903/>

1026192-13.2023.8.26.0562

● Elemento comparativo 03

Home > Brasil > SP > Santos > Campo Grande > Rua Visconde de Cayru

Venda
R\$ 480.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 350/mês • IPTU R\$ 152

Rua Visconde De Cayru, 229, Campo Grande...

Área útil 80m² | Área total 80m² | Quartos 2 | Suítes 1 | Banheiros 2 | Garagens --

Apartamento

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 80 m² por R\$ 480.000,00 - Campo Grande - Santos/SP

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 14:36h | Ref: API7628

Anunciante: R3 Imóveis Ltda.

Anúncio:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-santos-campo-grande-80m2-RS480000/id-38584385/>

● Elemento comparativo 04

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 63 m² por R\$...

Metragem 63 m² | Quartos 2 | Banheiros 1 | Vagas --

Publicado há 9 meses, atualizado há 1 mês.

Localização
Rua Visconde de Cayru, 22 - Campo Grande, Santos - SP

Valores

Venda **R\$ 380.000** | Condomínio **R\$ 325/mês** | IPTU **R\$ 95**

Características do imóvel

- 63 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 andar

Anunciante: Urbana Santos Empreendimentos

Anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-63m2-venda-RS380000-id-2818846622/>

1026192-13.2023.8.26.0562

● Elemento comparativo 05

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$...

Metragem: 60 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 1 | Vagas: --

Portão eletrônico

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 mês

Localização
Rua Visconde de Cayru, 82 - Campo Grande, Santos - SP

Valores
Venda: R\$ 320.000
Condomínio: R\$ 350/mês
IPTU: R\$ 1

Características

Imóvel	Condomínio
60 m²	2 quartos
1 banheiro	2 andar

Anunciante: Stella Burns**Anúncio:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-60m2-venda-RS320000-id-2726392803/>

● Elemento comparativo 06

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$...

Metragem: 75 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 2 | Vagas: --

Aceita animais | Área de serviço | Cozinha

Publicado há 3 semanas, atualizado há 2 dias

Localização
Rua Pasteur - Gonzaga, Santos - SP

Valores
Venda: R\$ 410.000
Condomínio: Isento
IPTU: R\$ 167

Características do imóvel

75 m²	2 quartos
2 banheiros	2 andar

[Ver mais](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 410.000

Anunciante: OCB Administração**Anúncio:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-75m2-venda-RS410000-id-2876237375/?source=showcase%2Crp/>

1026192-13.2023.8.26.0562

ANEXO 02 - Certidão de Valor Venal - Ano 2026**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**
Departamento de Administração Tributária**Certidão de Valor Venal - Imobiliário**

Certificamos que, para o imóvel situado à **Rua Visconde de Cayrú nº 89 Andar 02 Apto/Sala 0025**, sob a inscrição imobiliária nº **55.002.064.015**, o valor venal para o exercício de 2026, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 93.148,51 (Noventa e Três Mil Cento e Quarenta e Oito Reais e Cinquenta e Um centavos)**, sendo **R\$ 34.598,91 (Trinta e Quatro Mil Quinhentos e Noventa e Oito Reais e Noventa e Um centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 58.549,60 (Cinquenta e Oito Mil Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Sessenta centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: 10/04/2026

Número da certidão: 134532/2026

Código de Controle: F68M.X21Y.X46B.C54E



Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br> ou **QR CODE**.

1026192-13.2023.8.26.0562

ANEXO 03 - Matrícula Imobiliária nº 9.136 - 03º CRI Santos/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
do Sistema de Registro

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 9.136 FICHA 1 CNM123745.2.0009136-38 COMARCA DE SANTOS

Santos, 13 de junho de 1979

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Presidente Bernardes, sito na rua Visconde de Cairú, nº 89, contendo: living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, armário e área de serviço com tanque, com a área construída de 64,00m², correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno e demais coisas de uso comum, correspondente a 35,98lmts², confrontando de um lado com o hall e terceira escadaria do edifício, por onde tem entrada o apartamento e com o apartamento nº 24; do outro lado com a área lateral de recuo e de entrada e circulação para o edifício na divisa do prédio nº 87; de outro lado com a área lateral de recuo na divisa com o prédio nº 91 e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício. O terreno onde se assenta o edifício acha-se descrito na especificação condominial arquivada neste cartório. **PROPRIETÁRIOS:-** MANOEL FAVERO CASTANHO, do comércio, RG. 275.004 e sua mulher MARIA ELENA SAMPAIO CASTANHO, do lar, RG. 284.127, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 126.508.218-53, domiciliados em Jundiaí - S. P. à rua Belgica n. 80, Jardim Cica. **TÍTULO ASSESSIVOS:-** Transcrito sob nº 79.348 neste Registro. Santos, 13 de junho de 1979. O escrevente, Armando de S. L. de Souza. O oficial maior, *Thiago Henrique Vincenzi*.

R. 1 - 9.136. Santos, 13 de junho de 1979. **TRANSMITENTES:** MANOEL FAVERO CASTANHO e sua mulher MARIA ELENA SAMPAIO CASTANHO, qualificados na matrícula supra. **ADQUIRENTE:-** JOÃO VARVELLO, aposentado, RG. 5.175.545, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 017.300.108-49, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados em Santos, à rua Governador Pedro de Toledo n. 20, apart. 51. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura de 23 de maio de 1979, do 9º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Santos, Lvº 334, fls. 56. **VALOR** Cr\$ 320.000,00 (valor total Cr\$ 320.924,00). O escrevente, Armando de S. L. de Souza. O oficial maior, *Thiago Henrique Vincenzi*.

AV. 02 - M. 9.136.-
DATA:- 23 de maio de 2.001

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta Matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº. 55.002.064.015.

AVERBADO POR:- *Thiago Henrique Vincenzi*
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 03 - M. 9.136.-
DATA:- 23 de maio de 2.001

Pelo Formal de Partilha expedido em 30 de junho de 1.999 (aditamento de 25 de abril de 2.001), pelo Juízo de Direito da 9ª. Vara Cível da Comarca de Santos - SP, e certidão de casamento expedida em 17 de agosto de 1.988, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da Comarca de Santos - SP. (Registro nº. 14.329, Lv. B-138, fls. 97), procedo esta averbação para ficar constando que **JOÃO VARVELLO** e sua mulher **RISOLETA PETTO VARVELLO**, foram casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 15 de outubro de 1.949.-

AVERBADO POR:- *Thiago Henrique Vincenzi*
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 04 - M. 9.136.-
DATA:- 23 de maio de 2.001

(continua no verso)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 11/02/2026 17:46:11

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

1026192-13.2023.8.26.0562

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRÍCULA 9.136 FICHA 01 CNM123745.2.0009136-38

Pelo Formal de Partilha expedido em 30 de junho de 1.999 (aditamento de 25 de abril de 2.001), pelo Juízo de Direito da 9ª. Vara Cível da Comarca de Santos - SP., procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de JOÃO VARVELLO, ocorrido em 29 de setembro de 1.994, à vista da certidão de óbito (Registro nº. 74.084, Lv. C-108, fls. 147-F), expedida em 07 de outubro de 1.994; pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Comarca de Santos - SP.-

AVERBADO POR:- Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

R. 05 - M. 9.136.-
DATA:- 23 de maio de 2.001

Pelo Formal de Partilha expedido em 30 de junho de 1.999 (aditamento de 25 de abril de 2.001), pela MMª. Juíza de Direito da 9ª. Vara Cível da Comarca de Santos - SP. Drª Selma Balducci Marques Guimarães, subscrito pelo Escrivão Diretor, Douglas Bogue, extraído dos autos nº. 1.640/94 de inventário dos bens deixados pelo falecimento de JOÃO VARVELLO, o qual foi inscrito no CPF. sob nº. 017.300.108-49 consta que, de acordo com a sentença proferida em 06 de abril de 1.999, pela mesma MMª. Juíza, transitada em julgado, o imóvel desta matrícula, estimado em CR\$ 1.357,87 - (Valor Venal R\$ 22.365,59) foi partilhado à herdeira-filha MARIA CRISTINA VARVELLO, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG. nº. 5.942.598, inscrita no CPF. sob nº. 729.914.618-55, residente e domiciliada em Santos - SP., à Rua Visconde de Cairú, nº. 89, aptº. 25.-

REGISTRADO POR:- Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 06 - M. 9.136.-
DATA:- 23 de maio de 2.001

Pelo Formal de Partilha referido no registro nº. 05, procedo esta averbação para ficar constando que, por disposição testamentária, o imóvel desta matrícula que coube em pagamento à herdeira-filha, MARIA CRISTINA VARVELLO, solteira, maior, anteriormente qualificada, ficou gra do com as cláusulas de **INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, extensivas aos frutos e rendimentos, enquanto viva fôr Risoleta Petto Varvello, viúva, inscrita no CPF. sob nº. 173.629.058-40, anteriormente qualificada, podendo esta, caso lhe seja conveniente ou, tornar-se necessário concordar e autorizar que as herdeiras necessárias pleiteem e requeiram, judicialmente o cancelamento das cláusulas restritivas ora impostas, no todo ou em parte desonerando a legítima desse ônus.-**

AVERBADO POR:- Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 07 - M. 9.136 - DATA:- 31 de maio de 2.017
Ref. Prenotação nº. 206.804, de 24 de maio de 2.017

Pela Carta de Adjudicação expedida em 23 de maio de 2.017, pelo 1º. Tabelião de Notas de Santos - SP, nos termos dos itens 213 a 218, da Seção XII, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, oriundo do Juízo de Direito da 1ª. Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos - SP, procedo esta averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO das cláusulas de **INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE** averbadas sob nº. 06 desta**

(continua na ficha 02)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ. ***.871.340-** DATA: 11/02/2026 17:46:11

1026192-13.2023.8.26.0562

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Operador Nacional do Sistema de Registro

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNM123745.2.0009136-38 **SANTOS**

MATRÍCULA 9.136 **FICHA** 02 **31** de **maio** de **2.017**
Santos,

matricula, em virtude do falecimento de **RISOLETA PETTO VARVELLO**, ocorrido em 24 de maio de 2.011, à vista da certidão de óbito (matricula nº. 122945.01.55.2011.4.00097.263.0061278-13), expedida em 01 de junho de 2.011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de São Vicente - SP.-

AVERBADO POR:- *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.

AV. 08 - M. 9.136 - DATA:-31 de maio de 2.017
Ref. Prenotação nº. 206.804, de 24 de maio de 2.017

Pela Carta de Adjudicação referida na averbação nº. 07, procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de **MARIA CRISTINA VARVELLO**, ocorrido em 16 de abril de 2.009, à vista da certidão de óbito (Registro nº. 132.241, Ex. 6-208, fls. 239), expedida em 27 de abril de 2.009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Comarca de Santos - SP.-

AVERBADO POR:- *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.

R. 09 - M. 9.136 - DATA:- 31 de maio de 2.017
Ref. Prenotação nº. 206.804, de 24 de maio de 2.017

Pela Carta de Adjudicação referida na averbação nº. 07, extraída dos autos nº. 0022194-45.2009.8.26.0562 de arrolamento de bens, inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **MARIA CRISTINA VARVELLO**, consta que, de acordo com a sentença proferida em 26 de fevereiro de 2.015, pelo mesmo Juízo, transitada em julgado em 22 de abril de 2.015, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 33.377,27 - (Valor Venal R\$ 93.148,51), **foi ADJUDICADO** para a herdeira filha **NATANY VARVELLO SOMAIO**, brasileira, solteira, menor puérre, estudante, portadora do RG. nº. 47.844.698-6-SSP/SP, inscrita no CPF, sob nº. 387.192.438-07, residente e domiciliada em Santos - SP, na Rua Visconde de Cayrú nº. 89, apto. 25.-

REGISTRADO POR:- *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.

AV. 10 - M. 9.136 - DATA:- 04 de outubro de 2.023
Ref. Prenotação nº. 253.912, em 27 de setembro de 2.023

Pelo Mandado expedido em 25 de setembro de 2.023, pelo Juízo de Direito da 8ª. Vara da Comarca de Santos - SP, e requerimento de 27 de setembro de 2.023, passado em Santos - SP, procedo esta averbação nos termos do artigo 828 do Código do Processo Civil, para ficar constando a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações (Processo Digital nº. 1026192-13.2023.8.26.0562), Exequente **GIL MONTEIRO FILHO**, brasileiro, casado, proprietário, inscrito no CPF nº. 001.609.818-83, residente e domiciliado em Santos - SP, na Rua Pernambuco nº. 63, e, Executada **NATANY VARVELLO SOMAIO**, solteira, maior, anteriormente qualificada, valor da dívida R\$ 6.982,56 - atualizado até 22/09/2023 10:42:05.-

AVERBADO POR:- *Bel. Marcia de Barros,*
Substituta do Oficial.

(continua no verso)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 11/02/2026 17:48:11

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4271/26

26 de 27

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

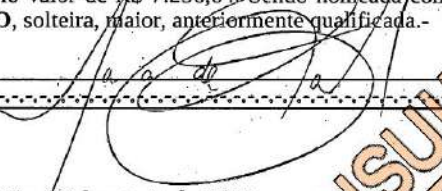
1026192-13.2023.8.26.0562

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRÍCULA 9.136 FICHA 02 CNM123745.2.0000000-92

AV. 11 - M. 9.136 - DATA: 14 de dezembro de 2.023
Ref. Prenotação nº. 255.368, de 11 de dezembro de 2.023.-

Pela Certidão expedida em 11 de dezembro de 2.023 às 11:19:36, pelo 8º. Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Santos - SP, extraída dos autos da ação de **Execução Civil** (Processo nº. 1026192-13.2023.8.26.0562), tendo como exequente: **GIL MONTEIRO FILHO**, inscrito no CPF. sob nº. 001.609.818-83, e como executada: **NATANY VARVELLO SOMAIO**, solteira, maior, inscrita no CPF. sob nº. 387.192.458-07, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** em 30 de novembro de 2.023, pelo valor de R\$ 7.256,64. Sendo nomeada como depositária: **NATANY VARVELLO SOMAIO**, solteira, maior, anteriormente qualificada.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Márcia de Barros,**
Substituta do Oficial.

AV. 12 - M. 9.136 - DATA: 28 de agosto de 2.025
Ref. Prenotação nº. 269.569, de 22 de agosto de 2.025

Pela Certidão expedida em 22 de agosto de 2.025 às 13:52:38, pelo Juízo do 6º. Ofício Cível da Comarca de Santos - SP, extraída dos autos da ação de **Execução Civil** (Processo nº. 1027674-59.2024.8.26.0562), tendo como exequente: **IVALDO DA SILVA**, inscrito no CPF. sob nº. 103.277.518-19, e como executados: **NATANY VARVELLO SOMAIO**, inscrita no CPF. sob nº. 387.192.458-07; **VITORIA REGIA COUTO ROCHA**, inscrita no CPF. sob nº. 093.101.488-37; **JULIO CESAR MENDES JUNIOR**, inscrito no CPF. sob nº. 347.854.298-79, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** em 09 de maio de 2.025, pelo valor da dívida de R\$ 49.290,54. Sendo nomeada como depositária **NATANY VARVELLO SOMAIO**.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Thiago Henrique**
Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
são eletronicamente assinados

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 11/02/2026 17:48:11



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 312.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/04/2026 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	61 dias	1,015155
Percentual correspondente	61 dias	1,515518 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 316.728,42
Sub Total	(=)	R\$ 316.728,42
Valor total	(=)	R\$ 316.728,42

[Retornar](#) [Imprimir](#)