

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

Processo nº : 1014568-93.2025.8.26.0562
Classe – Assunto : Execução de Títulos Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Edifício Maison Roland Garros
Executado : Izadora Oliveira do Rêgo Antunes

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

Ed. Maison Roland Garros
Apto 82



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ÍNDICE ANALÍTICO

1	OBJETIVO DO TRABALHO	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	Localização.....	4
2.2	Características da Região	5
2.3	Características do Imóvel Avaliado	5
2.4	Área Útil	6
2.5	Estado de Conservação.....	6
3	AVALIAÇÃO	8
3.1	Metodologia Adotada.....	8
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	10
3.3	Especificação da Avaliação	12
4	CONCLUSÃO.....	13
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	18
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	19



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Edifício Maison Roland Garros, situado à Rua Particular Lélia, 93, no Bairro Aparecida, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Rua Particular Lélia nº 93, apartamento 82 do Edifício Maison Roland Garros, Bairro Aparecida, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Particular Lélia, Av Eptácio Pessoa, Rua General Rondon e Av. Bartholomeu de Gusmão.



Figura 1 – Planta de Localização

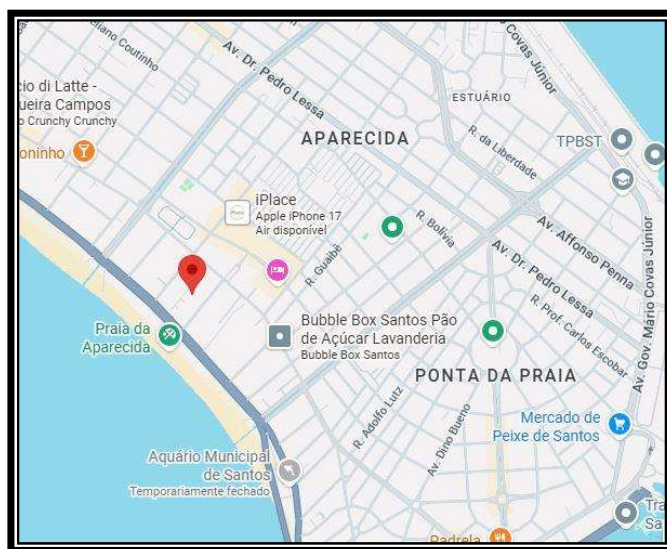


Figura 2 – Imagem de Satélite

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade de Santos/SP, muito procurada pelos turistas na alta temporada por suas praias. Sua economia está apoiada na atividade turística, e possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Aparecida, próximo a praia da Aparecida.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício Maison Roland Garros, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções. O condomínio é formado por um único edifício, composto por um pavimento térreo onde estão localizadas as vagas de garagem e um hall de entrada com dois elevadores, dez andares, sendo quatro apartamentos por andar e quatro coberturas duplex, totalizando trinta e seis unidades; Salão de festa no mezanino e garagens também no subsolo.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pastilha, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto.

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, de frente, localizado no 8º andar do Edifício Maison Roland Garros, composto por uma sala com varanda, uma cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de serviço, um banheiro social, uma suíte, dois quartos e uma vaga de garagem coletiva. Conforme fotos no item 5.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O Apartamento possui os seguintes acabamentos:

Sala – Piso: placas em porcelanato; Paredes: pintura PVA látex.

Cozinha e área de serviço– Piso: placas em porcelanato; Paredes: revestida com azulejos até o teto.

Dormitórios – Piso: placas em porcelanato; Paredes: pintura PVA látex.

Banheiros – Piso: placas em porcelanato; Paredes: revestidas de azulejo até o teto.

2.4 Área Útil

De acordo com a Matrícula nº 60.207, o imóvel avaliado possui as seguintes áreas:

Área Útil Total = 92,10 m².

Área Comum = 58,03 m².

Área Construída = 150,13 m².

Fração Ideal = 0,244 %.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Maison Roland Garros e o apartamento avaliado encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 30 (trinta) anos e a vida útil remanescente é de 30 (trinta) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado será classificado como: **d) entre regular e necessitando de reparos simples**, cujo estado geral externo pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, com as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes em regular estado.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais" item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas semelhantes ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área útil) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k) da tabela de Ross-Heideck abaixo:

Tabela 1 - Ross-Heideck -

Depreciação Física - Fator "k" – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m2

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	92	-	-	R\$ 1,00	-	0,660	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 690.000,00	92	R\$ 7.491,86	0,90	R\$ 1,00	1,0000	0,687	0,9595	1	1,0000	R\$ 6.469,49
Amostra 2	R\$ 800.000,00	96	R\$ 8.333,33	0,90	R\$ 1,00	1,0000	0,687	0,9595	1	1,0025	R\$ 7.214,06
Amostra 3	R\$ 800.000,00	92	R\$ 8.686,21	0,90	R\$ 1,00	1,0000	0,687	0,9595	1	1,0000	R\$ 7.500,86
Amostra 4	R\$ 872.000,00	96	R\$ 9.083,33	0,90	R\$ 1,00	1,0000	0,687	0,9595	1	1,0025	R\$ 7.863,33
Amostra 5	R\$ 875.000,00	98	R\$ 8.928,57	0,90	R\$ 1,00	1,0000	0,687	0,9595	1	1,0037	R\$ 7.738,64
									Média		R\$ 7.256,19
									Limite superior +30%		R\$ 9.433,05
									Limite inferior -30%		R\$ 5.079,34
									Amostras fora da média:		0
									Desvio Padrão		R\$ 554,50
									Intervalo de Confiança (80%)		R\$ 7.546,30
R\$ 6.966,08											



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 7.256,19/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$ 6.966,08/m²

Máximo: R\$ 7.546,30/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 7.256,19/m²**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 92,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.256,19/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 668.295,09$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 668.000,00
(seiscentos e sessenta e oito mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício Maison Roland Garros, localizado na Rua Particular Lélia, 93, apartamento nº 82, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais)** válido para o mês de **fevereiro de 2026**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 642.000,00 (seiscentos e quarenta e dois mil reais) à R\$ 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais), para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Vista da Rua



Figura 4 – Edifício



Figura 6 – Hall do Edifício

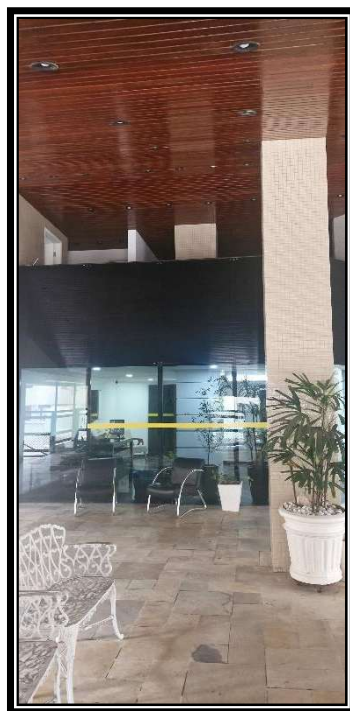


Figura 5 – Entrada do Edifício



Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 7 – Garagem

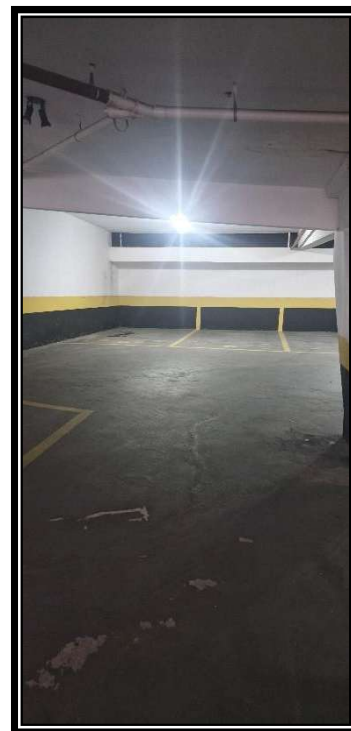


Figura 8 – Garagem



Figura 9 – Salão de festa do Edifício



Figura 10 – Sala – apto similar

A handwritten signature in blue ink, located to the right of the photograph of the living room.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 12 – Cozinha – apto similar



Figura 11 – Área de serviço – apto similar



Figura 13 – Quarto – apto similar

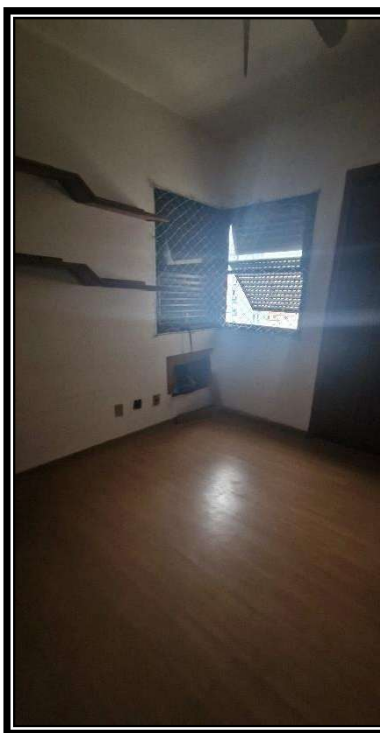


Figura 14 – Suíte – apto similar

g.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 15 – Banheiro – apto similar



Figura 16 – Quarto – apto similar



Figura 17 – Sacada sala – apto similar



Figura 18 – Sacada quarto – apto similar

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer Técnico, que possui 18 (dezoito) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas – pág. 19 e 20.

Santos, 28 de fevereiro de 2026.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Lélia, 93- Aparecida, Santos - SP

Fonte: Família Imóveis – tel. (13) 3232-1954

Cód. AP6533

Data: 26/02/2026

Valor: R\$ 690.000,00

Área Útil: 92 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento à venda, na Aparecida, apenas 1 quadra da praia, com 3 quartos com armários, sendo 1 suíte, banheiro social, sala para 2 ambientes com sacada, cozinha com armários, área de serviço espaçosa e completa de serviço e 1 vaga de garagem privativa, são 2 pavimentos de garagem.

[Apartamento com 3 quartos e com churrasqueira, 92 m² em Aparecida, Santos - ZAP Imóveis](#)



Elemento 2

Local: Rua Lélia, 93- Aparecida, Santos - SP

Fonte: Família Imóveis – tel. (13) 3232-1954

Cód. AP6533

Data: 26/02/2026

Valor: R\$ 800.000,00

Área Útil: 96 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento à venda, empreendimento Roland Garros, localizado no bairro Aparecida, em Santos. Com 96 m² de área privativa, o imóvel conta com 3 dormitórios, sendo com suíte com armário embutido, 3 banheiros e uma vaga na garagem. O prédio possui 9 andares com 2 elevadores, salão de festas e portaria 24 horas, garantindo segurança e conforto.

[Apartamento com 3 quartos e com ar condicionado, 96 m² em Aparecida, Santos - ZAP Imóveis](#)



Elemento 3

Local: Rua Lélia, 93- Aparecida, Santos - SP

Fonte: Investa Inteligência Imobiliária – tel. (13) 3040-5050

Cód. 13671

Data: 26/02/2026

Valor: R\$ 800.000,00

Área Útil: 92 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Localizado na região que mais se valoriza em Santos, a poucos metros da praia e com a seguinte distribuição:- 3 dormitórios sendo 1 suíte- Pisos de madeira de verdade- 2 varandas, uma na sala outra no quarto- De frente- Dependência Completa- 3 Banheiros. Prédio:- Portaria 24 horas- 1 vaga com 2 pavimentos- Saúde financeira em dia- Pastilhado- Salão de festas no mezanino.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

[Apartamento com 3 quartos, 92 m² em Aparecida, Santos - ZAP Imóveis](#)



Elemento 4

Local: Rua Lélia, 93- Aparecida, Santos - SP

Fonte: Radhar Imóveis – tel. (13) 98121-0000

Cód. QQ61L3Q

Data: 26/02/2026

Valor: R\$ 872.000,00

Área Útil: 96 m²

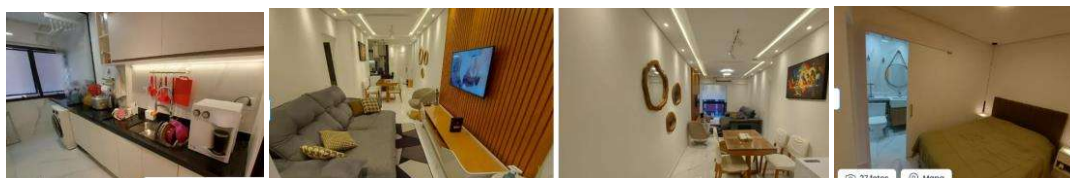
Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento para Venda no bairro da Aparecida a 1 quadra da praia, próximo do Sesc e do Shopping Praiamar. Com 96 metros de área útil. Prédio de 9 pavimentos, 2 elevadores. 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, Sala, Cozinha integrada, Área de serviço, 1 vaga Prédio com portaria 24 horas, Salão de festa.

[Apartamento na Rua Lélia, 93, Aparecida em Santos, por R\\$ 872.000 - Viva Real](#)



Elemento 5

Local: Rua Lélia, 93 - Aparecida, Santos - SP

Fonte: Família Imóveis – tel. (13) 3232-1954

Cód. 16431

Data: 26/02/2026

Valor: R\$ 875.000,00

Área Útil: 98 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento à venda em Santos, localizado no bairro Aparecida uma quadra da praia. Com 98,32 m² de área privativa, o imóvel conta com 3 quartos sendo um com suíte e todos com armários embutido, banheiro social, cozinha com armários, dependência de serviço com banheiro e despensa, uma vaga de garagem. O condomínio oferece estrutura completa, incluindo portaria 24 horas, elevadores e salão de festas. Uma ótima oportunidade para viver bem em Aparecida.

[Apartamento na Rua Lélia, Aparecida em Santos, por R\\$ 875.000 - Viva Real](#)



ANGELA XIMENES

CRECI 71.097

Procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Particular Lélia, 93 apto 82, Aparecida, na

cidade de Santos/SP. Conforme informações da prefeitura o imóvel refere-se a área construída de 92,10metro uteis.

O apartamento contem 2 dormitórios, 1 suíte, banheiro social, cozinha , dependência completa de serviços, sala e 1 vaga de garagem. O apartamento está todo em piso porcelanato, mas precisa de reformas assim como portas, planejados e modernização

O prédio possui salão de festas.

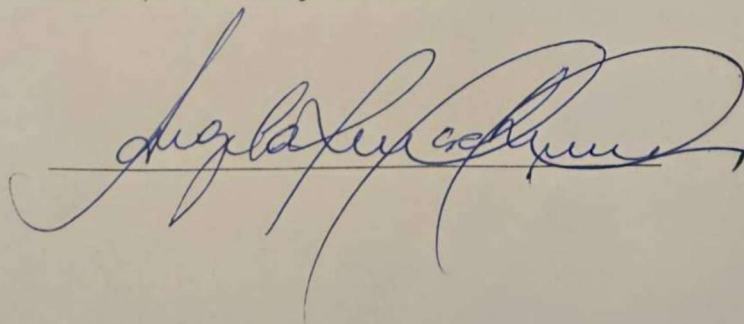
O imóvel se destaca pela sua localização próximo a praia, em bairro residencial, próximo a vias de acesso, transporte público, farmácia, escola, bares e igreja.

Considerando todas as informações acima, os elementos disponíveis e nossos

conhecimentos do mercado imobiliário, concluimos que o valor do imóvel em questão gira

atualmente em torno de R\$655.000,00 (Seiscentos e cinquenta e cinco mil reais).

Santos,12 de março de 2026.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angela Ximenes', is written over a horizontal line.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Att Ed Roland Garros

Rua Particular Lélia, 93- Bairro Aparecida – Cidade de Santos-Estado de São Paulo.

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado Rua Particular Lélia, 93 descrito abaixo:

Trata-se de um apartamento tipo , de 92,10m2 uteis , 2 entradas uma social e outra de serviços ,contendo 2 dormitórios sendo um deles suíte e 1 wc social , cozinha, lavanderia, banheiro e quarto de serviços, sala dois ambientes e uma sacada.

Predio construído em 1993 ,com revestimento em ceramica, interfone , guarita com portaria 24 horas ,portões de entrada social e serviços com fechadura magnética, câmeras de segurança, salão de festas e uma vaga de garagem para veículos.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, sua localização, formato, dimensões, área construída, padrão do logradouro, seu tipo, idade, e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 690.750,00 (Seiscentos e noventa mil, setecentos e cinquenta reais)

Atenciosamente

Santos, 11 de Março de 2026

Denise de Oliveira Neves

Corretora de Imóveis

CRECI 150389



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897,
Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1014568-93.2025.8.26.0562
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Maison Roland Garros
Executado:	Izadora Oliveira do Rêgo Antunes

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDREA APARECIDA NOGUEIRA AMARAL ROMAN**

Vistos.

Trata-se de impugnação à penhora apresentada por **Izadora Oliveira do Rêgo Antunes**, na qual sustenta, em síntese: **(i)** a nulidade da constrição por ofensa ao princípio da menor onerosidade (art. 805, CPC), alegando que a responsabilidade financeira recai sobre o usufrutuário, Sr. José do Rego Antunes; **(ii)** a impenhorabilidade do bem por se tratar de bem de família (Lei nº 8.009/90) ; e **(iii)** subsidiariamente, que a penhora recaia apenas sobre a nua-propriedade, resguardando-se o usufruto.

O exequente manifestou-se às fls. 344/347, defendendo a manutenção da penhora ante a natureza *propter rem* da dívida e a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Trouxe aos autos laudos de avaliação do imóvel (fls. 318/339) e extrato de débitos fiscais (fls. 340).

Decido.

A alegação de que a execução deveria recair sobre o usufrutuário não prospera. As despesas condominiais constituem obrigação *propter rem*, vinculando tanto o proprietário quanto o usufrutuário solidariamente perante o Condomínio. O exequente possui a faculdade de demandar contra qualquer um dos coobrigados que conste no registro imobiliário. No caso, a executada é a nua-proprietária do imóvel.

Quanto ao art. 805 do CPC, a executada não indicou outros meios executivos eficazes e menos onerosos (dinheiro ou bens móveis livres), limitando-se a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897,
Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

afirmar que é desempregada e não possui outros bens. Assim, a manutenção da penhora sobre o imóvel é medida que se impõe para a satisfação do crédito.

Embora a executada comprove que reside no imóvel, a impenhorabilidade do bem de família é **inaplicável** ao caso concreto. O art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90 estabelece expressamente que a proteção não atinge execuções movidas para cobrança de contribuições devidas em função do próprio imóvel, como é o caso das taxas condominiais. Prevalece, aqui, a conservação do próprio condomínio sobre o direito individual à moradia.

Assiste razão parcial à executada no que tange à extensão da penhora. A matrícula nº 60.207 do 2º CRI de Santos demonstra a existência de usufruto vitalício em favor de José do Rego Antunes. A penhora deve recair sobre a **nua-propriedade** pertencente à executada, não podendo atingir o direito real de fruição do usufrutuário, que deve ser intimado para os fins do art. 889, III, do CPC.

Ante o exposto **REJEITO** a tese de impenhorabilidade do bem de família, com fulcro no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

MANTENHO a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 60.207, esclarecendo que a constrição recai sobre a **nua-propriedade** da executada, respeitado o exercício do usufruto.

DETERMINO a intimação do usufrutuário, Sr. José do Rego Antunes, acerca da penhora realizada, nos termos do art. 889, III, do CPC.

HOMOLOGO o valor médio da avaliação pericial de **R\$ 668.000,00** (fevereiro/2026) para fins de prosseguimento dos atos expropriatórios.

Intimem-se.

Santos, 25 de março de 2026.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

Rua Bittencourt, 144 - Bairro: Vila Nova - CEP: 11013-300 - Fone: (13)3346-8897 - Email: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1014568-93.2025.8.26.0562/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO MAISON ROLAND GARROS

ADVOGADO(A): VANESSA MARTINS SARRO (OAB SP264647)

ADVOGADO(A): DANIELE DOS SANTOS GOIS (OAB SP202410)

EXECUTADO: IZADORA OLIVEIRA DO REGO ANTUNES

ADVOGADO(A): GABRIELA SANTANA AMERICANO (OAB SP445394)

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Homologo a avaliação em 66% do valor indicado nas documentação 78 do Evento 62 (66% de R\$ 668.000,00), preservando-se o usufruto vitalício. **Deverá ainda constar expressamente no leilão que haverá a expropriação somente a nua-propriedade**, mantendo-se intacto o usufruto vitalício.

Para a realização da praça nomeio **VIANA LEILÕES - leiloeira MARIANA LEMOS PINTO, JUCESP nº 1.397**, regularmente habilitado no site de Portal Auxiliares da Justiça do TJSP.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelos artigos 882 e seguintes do CPC.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data da 1ª Praça e não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª Praça, que se encerrará em **30/10/2026 às 15 h**.

Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas.

Competirá à **EMPRESA DE LEILÕES**, providenciar a minuta, publicação do edital e **INTIMAÇÃO DE TODOS OS INTERESSADOS** e acompanhamento.

O edital deverá ser publicado em jornal de grande circulação local e na rede mundial de computadores.

O leilão será realizado exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO** e os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo o leiloeiro todas as informações solicitadas.

Pela imprensa e rede mundial de computadores, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do imóvel.

A intimação do executado deverá ser procurador constituído nos autos ou pessoalmente. Cientifique os interessados mencionados na certidão.

Cumpra observar que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Autorizo os funcionários do leiloeiro e da empresa **VIANA LEILÕES SUPORTE ADMINISTRATIVO LTDA** Gestor Judicial, devidamente identificados, com o auxílio de oficial de justiça, devendo assim, efetuar depósito das diligências, para posterior expedição de mandado de

vistoria do imóvel para obtenção de material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor **www.vianaleiloes.com.br**, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Comunique a empresa via e-mail: (leiloeira@marianalemospinto.com.br).

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610016643551v2** e do código CRC **277417fb**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR

Data e Hora: 24/08/2026, às 16:47:03

1014568-93.2025.8.26.0562

610016643551 .V2