

AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE IMÓVEL

Por meio deste, declaro, para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que hoje realizamos a avaliação do seguinte imóvel: *apartamento número n° 23, localizado no 2° pavimento ou 1° andar do Edifício situado na Avenida General Francisco Glicério n° 223, registrado no Livro n° 02 do Registro Geral sob matrícula n° 42707 do 3° Oficial de Registro de Imóveis de Santos. O imóvel é composto de: living, 2 dormitórios, banheiro completo, cozinha, quarto de empregada e área de serviço com tanque e WC; divide pelo lado da entrada, com o segundo hall de escadas e com o apartamento de final 2 do pavimento, pelo lado oposto com a área dos fundos do prédio e, pelos demais lados, com as áreas laterais do prédio; possui a área total construída de 95,64m², sendo 76.70m² de área útil, e 18,9462m² de área comum, pertencendo-lhe uma fração ideal do terreno, equivalente a 10,24% do todo e, na mesma proporção, as coisas de uso comum do condomínio no perímetro urbano da Comarca de Santos, SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob n° 55.043.002.003, a fim de sugerir seu valor para fins de comercialização imobiliária.*

Em cumprimento à solicitação, apresento a conclusão da avaliação do valor de negociação do imóvel mencionado. A análise foi realizada por mim, como corretora habilitada, e considerou os seguintes aspectos técnicos:

1. **Localização:** Análise do posicionamento geográfico do imóvel, incluindo a proximidade a centros de interesse e a acessibilidade da região.
2. **Formato e Dimensões:** Exame da configuração do imóvel e suas medidas específicas, incluindo a área construída e a disposição dos ambientes.
3. **Condições de Aproveitamento:** Avaliação do potencial de uso do imóvel conforme o estado atual e a necessidade de possíveis adaptações.
4. **Características da Zona:** Análise das condições e características da área onde o imóvel está situado, incluindo infraestrutura urbana, perfil demográfico e segurança.
5. **Padrão do Logradouro:** Exame das características da rua ou avenida onde o imóvel se localiza, considerando o nível de urbanização e o ambiente imediato.
6. **Estruturação e Serviços Públicos:** Avaliação da qualidade e disponibilidade dos serviços públicos essenciais, como fornecimento de água, esgoto, eletricidade e transporte público.

7. **Tipo e Idade do Imóvel:** Determinação do tipo de imóvel (residencial, comercial etc.) e sua idade, fatores que impactam o valor de mercado.
8. **Comparação com Ofertas Similares:** Análise comparativa com imóveis semelhantes disponíveis no mercado, com base em informações veiculadas em meios de comunicação e plataformas digitais.

A avaliação técnica considera todos esses aspectos para determinar um valor de negociação adequado, refletindo as condições atuais do mercado e as características específicas do imóvel.

Dessa forma, apresento o valor de comercialização do imóvel, que foi avaliado em: **R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).**

Certifico que este parecer foi elaborado em estrita observância ao disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78 e assino para confirmar sua veracidade.

Santos-SP, 11 de setembro de 2024.

Andressa Santos da Costa
CRECI 122.954

(13) 99655-2415

AVENIDA SENADOR FEIJÓ, 686, SALA 1108

SANTOS - SP

**GIORGIA RUSSO IMÓVEIS**

Giorgia Gameiro Russo

Corretora de imóveis - CRECI 2ª. Região Nº118745

Av. Bartolomeu de Gusmão, 180 /1513 – Santos – SP

CEP 11030-500 Tel. (13) 98154-5594 – www.imobiliariasemsantos.com.br**ASSUNTO: Parecer Comercial de imóvel.****OBJETIVO: Determinação do Valor de Mercado.****METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado****IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 23, Avenida General Francisco Glicério nº 223, Gonzaga, Santos, SP.****Cond. Augusto Marinangeli****IPTU:** Inscrição imobiliária 55.043.002.003, Prefeitura Municipal de Santos.**Características:** Apartamento contendo, living, 2 dormitórios, banheiro completo, cozinha, quarto de empregada e área de serviço com tanque e WC, com a área útil de 76,70m², área comum de 18,9462m² e total construída de 95,64m².

Levando em consideração sua localização, benefícios públicos ao seu entorno (praias, parques, escolas, bares, restaurantes, condução, etc.), benefício internos do condomínio, estado de limpeza e conservação do edifício, vizinhança, estado do imóvel e ofertas similares anunciadas nos sites de parceiros imobiliários, dou meu parecer comercial para o imóvel quanto ao valor atual no valor de: **Valor Médio - R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**

Por final, tendo concluído seu valor de mercado atual, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 12 de setembro de 2024.

Giorgia Gameiro Russo
CRECI - 2ª. REGIÃO Nº 118745
CPF - 074922258/14
RG - 9994176-4

Giorgia Gameiro Russo
CRECI 118745
CPF: 074.922.258-14



MAURICIO GOMES DE GÓES
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2ª. REGIÃO Nº 85043
AV. Presidente Wilson 190 – Santos – SP
CEP 11065-201 Tel. (13) 3021-1091 – (13) 97413-1837

AVALIAÇÃO SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje avaliamos o imóvel tipo Apartamento número nº **23**, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício, “Cond. Augusto Marinangeli”, situado na Avenida General Francisco Glicério nº 223, registrado no Livro nº 02 do Registro Geral sob **matricula nº 42707** do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, composto de: living, 2 dormitórios, banheiro completo, cozinha, quarto de empregada e área de serviço com tanque e WC; divide pelo lado da entrada, com o segundo hall de escadas e com o apartamento de final 2 do pavimento, pelo lado oposto, com a área dos fundos do prédio e, pelos demais lados, com as áreas laterais do prédio; possui a área total construída de 95,64m², sendo 76,70m² de área útil, e 18,9462m² de área comum, pertencendo-lhe uma fração ideal do terreno, equivalente a 10,24% do todo e, na mesma proporção, as coisas de uso comum do condomínio no perímetro urbano da Comarca de Santos, SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 55.043.002.003, a fim de sugerir seu valor para fins de comercialização imobiliária, declaro abaixo o seguinte.

De acordo com a solicitação de Vas.Sas., apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel citado acima como corretor habilitado atuante no mercado de Santos, conhecedor “in loco” do Cond. Augusto Marinangeli, no que diz respeito a sua estrutura interna, facilidades, benfeitorias e tomando-se por base as considerações quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, e ainda ofertas similares publicadas nos meios de comunicação na internet, apresento para o imóvel quanto ao valor de comercialização o seguinte valor aferido: a importância de **R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)**.

Assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 12 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br MAURICIO GOMES DE GOES
Data: 12/09/2024 16:27:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MAURICIO GOMES DE GÓES
CRECI 2ª. REGIÃO Nº 85043
CPF: 088.793.998-88
RG: 16.378.567

Avaliação da unidade nº 23 do Cond. Augusto Marinangeli – Av.General Francisco Glicério, nº223, Santos -SP –
12/09/2024



GIORGIA RUSSO IMÓVEIS

Giorgia Gameiro Russo

Corretora de imóveis - CRECI 2ª. Região Nº118745

Av. Bartolomeu de Gusmão, 180 /1513 - Ponta da Praia - Santos – SP

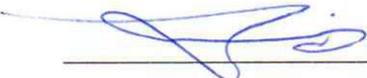
CEP 11030-500 Tel. (13) 98154-5594 – www.imobiliariasemsantos.com.br

RECIBO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recebi nesta data do Cond. Augusto Marinangeli, o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) referente a "avaliação imobiliária" do apartamento Nº 23, Avenida General Francisco Glicério nº 223, Gonzaga, Santos, SP.

Santos, 12 de setembro de 2024.

Giorgia Gameiro Russo
CRECI 118745
CPF: 074.922.258-14


Giorgia Gameiro Russo
CRECI - 2ª. REGIÃO Nº 118745
CPF - 074922258/14
RG - 9994176-4

RECIBO

Declaro que recebi do **Condomínio Augusto Marinangeli** o importe de R\$706,00 (setecentos e seis reais) pelo serviço de “avaliação comercial” do apartamento número nº 23, situado na Avenida General Francisco Glicério, nº 223, Gonzaga, Santos, SP.

Santos-SP, 11 de setembro de 2024.



Documento assinado digitalmente

ANDRESSA COSTA RODRIGUES

Data: 13/09/2024 16:46:24-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Andressa Santos da Costa
CRECI 122.954

(13) 99655-2415

AVENIDA SENADOR FEIJÓ, 686, SALA 1108

SANTOS - SP



MAURICIO GOMES DE GÓES
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2ª. REGIÃO Nº 85043
AV. Presidente Wilson 190 – Santos – SP
CEP 11065-201 Tel. (13) 3021-1091 – (13) 97413-1837

RECIBO

Recebi do Cond. Augusto Marinangeli o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) pelo serviço de “avaliação comercial” do apartamento número nº **23**, localizado no 1º andar do “Cond. Augusto Marinangeli”, situado na Avenida General Francisco Glicério nº 223, Gonzaga, Santos.

Santos, 12 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **MAURICIO GOMES DE GOES**
Data: 12/09/2024 16:27:18-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MAURICIO GOMES DE GÓES
CRECI 2ª. REGIÃO Nº 85043
CPF: 088.793.998-88
RG: 16.378.567

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida General Francisco Glicério nº 223** Apto/Sala **0023** , sob a inscrição imobiliária nº **55.043.002.003** , o valor venal para o exercício de **2024** , de acordo com o(a) **Lei Complementa 00814/2013** é de **R\$ 200.553,87 (Duzentos Mil Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Oitenta e Sete centavos)** , sendo **R\$ 62.206,08 (Sessenta e Dois Mil Duzentos e Seis Reais e Oito centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 138.347,79 (Cento e Trinta e Oito Mil Trezentos e Quarenta e Sete Reais e Setenta e Nove centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **30/09/2024**

Número da certidão: **81261/2024**

Código de Controle: **W48P.V15M.Y44S.U85V**



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.