



## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Santos, 03 de outubro de 2.017.

A/c

**DRA. GISELE SANTANA**

**APARECIDA DE FÁTIMA MARTINS BARBOSA LEITE (SÍNDICA)**

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PREZADO(A) SENHOR(A): De acordo com a solicitação de V.S<sup>a</sup>., apresentamos por fim a avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização, situado à Rua Rodrigo Silva, n<sup>o</sup>. 257, apto. 34, no bairro Macuco, na cidade de Santos, estado de São Paulo, conforme descrição abaixo: *O apartamento sob n<sup>o</sup>. 34, localizado no 2<sup>o</sup> andar ou 3<sup>o</sup> pavimento do Edifício Zezé, Bloco B, à Rua Rodrigo Silva 257, contendo sala, hall de circulação, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com tanque e W.C., confrontando pela frente com o hall do pavimento, onde tem sua entrada e com o apartamento n<sup>o</sup>. 33, nos fundos com a área livre de recuo dos fundos do edifício, de um lado e de outro respectivamente, com as áreas livres laterais, esquerda e direita do edifício, possuindo uma área construída de 35,50 metros quadrados. E pertencendo-lhe uma parte ideal de 36.86/585 de totalidade do terreno.* Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob n<sup>o</sup>. 22.008, do 2<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

**R\$ 166.000,00 (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL REAIS).**

Atenciosamente,



**LEANDRO AMBRÓZIO GOMES**  
CRECI 177.372-F

## PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO IMOBILIÁRIA

**OBJETO:** Considerando que as atividades de avaliação de imóveis e a realização de perícias nas áreas ligadas às respectivas carreiras são de competência de engenheiros e arquitetos, de acordo com a Lei nº. 5.194, de 24 de dezembro de 1.966, que organiza o exercício da profissão para engenheiros e arquitetos, atribuindo às perícias e avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos a estes profissionais (art. 7º., "c"), o presente parecer acha-se respaldado pelas atribuições conferidas pelo artigo 3º. da Lei nº. 6.530/78 e artigo 2º. do Decreto nº. 81.871/78, diplomas legais que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis e tem por finalidade apenas e tão somente colocar a solicitante a par do valor de mercado do imóvel descrito e caracterizado no item 2, para eventual alienação.-

### **SOLICITANTES:**

- I. DRA. GISELE SANTANA
- II. APARECIDA DE FÁTIMA MARTINS BARBOSA LEITE (SÍNDICA)

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

1. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se nesta cidade de Santos, Estado de São Paulo, à Rua Rodrigo Silva, nº. 257, apto. 34 - no bairro do Macuco.-

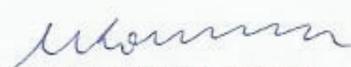
2. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O apartamento sob nº. 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Zezé, Bloco B, à Rua Rodrigo Silva 257, contendo sala, hall de circulação, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com tanque e W.C., confrontando pela frente com o hall do pavimento, onde tem sua entrada e com o apartamento nº. 33, nos fundos com a área livre de recuo dos fundos do edifício, de um lado e de outro respectivamente, com as áreas livres laterais, esquerda e direita do edifício, possuindo uma área construída de 35,50 metros quadrados. E pertencendo-lhe uma parte ideal de 36.86/585 de totalidade do terreno. Dito imóvel encontra-se devidamente

matriculado sob no. 22.008, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.-

**VALORAÇÃO:** Face todo o exposto, considerando a localização, a topografia, o posicionamento, o padrão construtivo (qualidade das construções e melhorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados), o obsolescimento (idade da edificação) e o estado de conservação do apartamento (situação física de um bem em decorrência de sua manutenção) e, principalmente, diante da comparação de imóveis semelhantes, com dimensões compatíveis, número de dependências similares, situados em zonas de características homogêneas e ofertados ao mercado através de anúncios em jornais de grande circulação e em "sites" de imobiliárias locais, concluímos que o **APARTAMENTO SITUADO NESTA CIDADE DE SANTOS, À RUA RODRIGO SILVA, No. 257, APTO. 34 - BAIRRO MACUCO**, possui, na data de hoje, um valor de mercado em torno de R\$ 173.000,00 (CENTO E SETENTA E TRÊS MIL REAIS). Valor do metro quadrado utilizado: R\$ 4.873,24 (quatro mil, oitocentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos).-

**ENCERRAMENTO:** Estando a presente avaliação concluída, a qual foi elaborada com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CRECI/SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e que é composta por 02 (duas) folhas digitadas de um só lado e extraída em uma única via original, assim nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.-<sup>1</sup>

Santos, 04 de outubro de 2.017.-

  
**MELISSA LORENZ PIRES**  
CRECI no. 67.785-F

<sup>1</sup> O presente trabalho foi desenvolvido unicamente para uso das solicitantes, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este parecer não poderá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem prévia e expressa autorização.-