

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

José Antonio Ventura Grijó | CRECI/SP nº 84.862

**PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO PARA IMÓVEL RESIDENCIAL**

Pelo presente, declaro para os devidos fins, que a pedido do Sra. Aparecida de Fátima Martins Barbosa Leite, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas com o no. 069.938.798/16, síndica do Edifício Zezé, compareci nesta data ao imóvel localizado na Rua Rodrigo Silva no. 257 – unidade no. 34 (bloco B) - no bairro do Macuco, na cidade de Santos - SP, sendo o mesmo registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos sob o número 22.008, e lançamento na Prefeitura Municipal de Santos sob o no. 58.013.079.012, para realização de avaliação para fins judiciais do mesmo.

Como não pudemos conhecer "in loco" o apartamento de no. 34, realizados a presente avaliação utilizando-se a metodologia de "semelhança", visitando o imóvel de no. 24 (bloco B), do mesmo endereço acima, o qual situa-se na mesma prumada e possui a mesma área e distribuição física, bem como o valor de mercado para imóveis com o mesmo perfil na região dos bairros do Macuco e Estuário da cidade de Santos.

Descrição do imóvel objeto desta avaliação (apartamento 34 – bloco B):

- imóvel de fundos situado no terceiro pavimento (segundo andar) do Edifício Zezé, prédio sem elevador e com paredes externas pintadas (não possui revestimento cerâmico), possuindo 2 unidades habitacionais por andar em cada bloco. O imóvel em questão é composto por um dormitório, banheiro social, hall de circulação, sala, cozinha e área de serviços com tanque. Não possui garagem para veículos automotores.


Área construída do apartamento com 35,50 metros quadrados.

Segue nossa avaliação, sem considerar as condições de conservação em que a unidade de número 34 se encontra:

- O valor para venda deste imóvel, está em torno de R\$ 135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais) para pagamento a vista, já incluso nesse valor a taxa de 6% (seis por cento) a título de comissão sobre a intermediação imobiliária.

E para que se produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, JOSÉ ANTONIO VENTURA GRIJÓ, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª. Região sob no. 84.862, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 29 de agosto de 2017



José Antonio Ventura Grijó.
CRECI no. 84.862 (2ª. Região-SP)

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^a., apresentamos por fim a avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização, situado à Rua Rodrigo Silva, n^o. 257, apto. 34, no bairro Macuco, na cidade de Santos, estado de São Paulo, conforme descrição abaixo: *O apartamento sob n^o. 34, localizado no 2^o andar ou 3^o 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^o. 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^o. 22.008, do 2^o 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 SESENTA 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.-

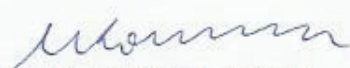
2. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O apartamento sob nº. 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Zezé, Bloco B, à Rua Rodrigo Silva 257, contendo sala, hall de circulação, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com tanque e W.C., confrontando pela frente com o hall do pavimento, onde 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.-¹

Santos, 04 de outubro de 2.017.-


MELISSA LORENZ PIRES
CRECI no. 67.785-F

¹ 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.-