

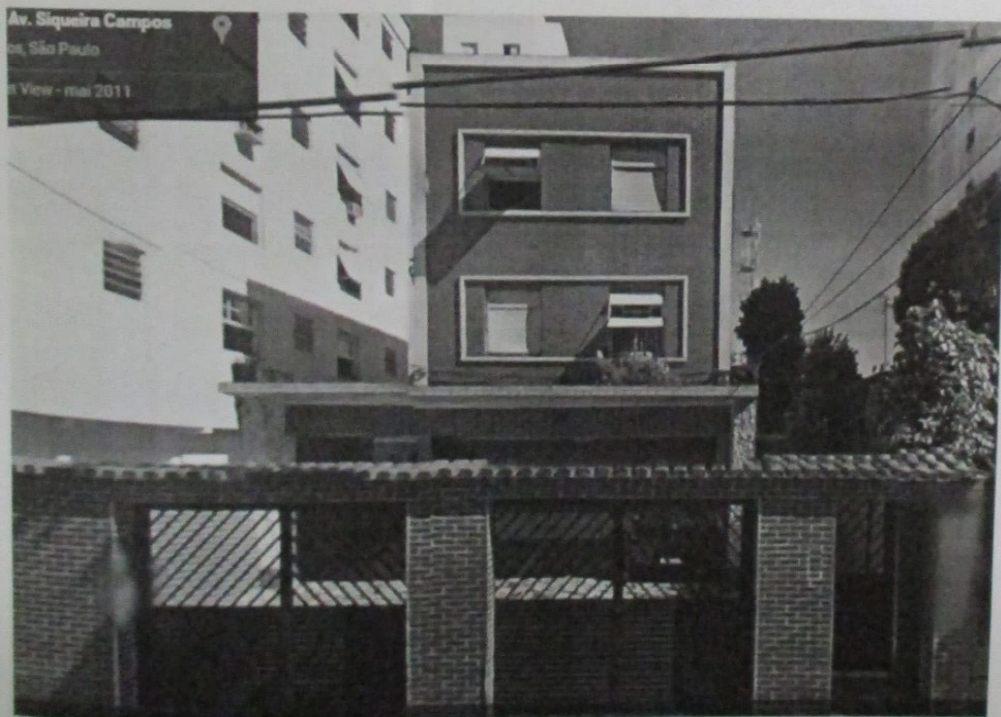


## QUIRINO Administração de Bens

Av. Pedro Lessa nº 2779 – Embaré – Santos-SP – CEP: 11025-003 – tel.: 3238-8596  
compra - vende - aluga e adm.seu imóvel  
Creci: 17 875

### LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS

1. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial
2. Objetivo: Determinação do valor de mercado para VENDA.
3. Objeto da Avaliação: Apartamento de Um dormitório lateral.



4. Área construída (m<sup>2</sup>): 52,40 m<sup>2</sup>



513 51

Alto

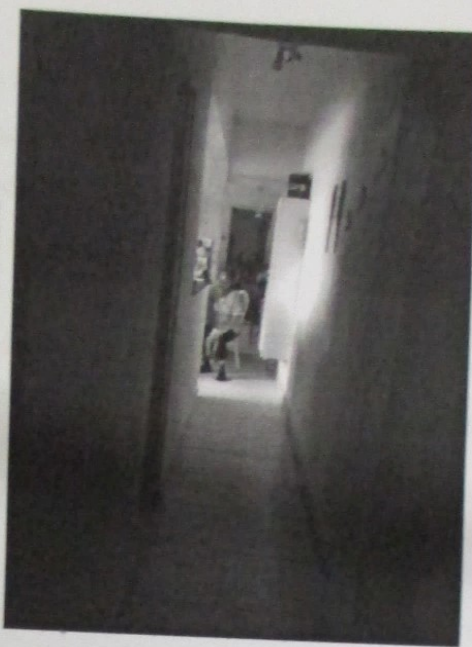
5. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando: Um quarto, sala de jantar, cozinha, quarto de banho, hall, corredor e terraço de serviço, garagem coletiva. Fotos do imóvel abaixo:



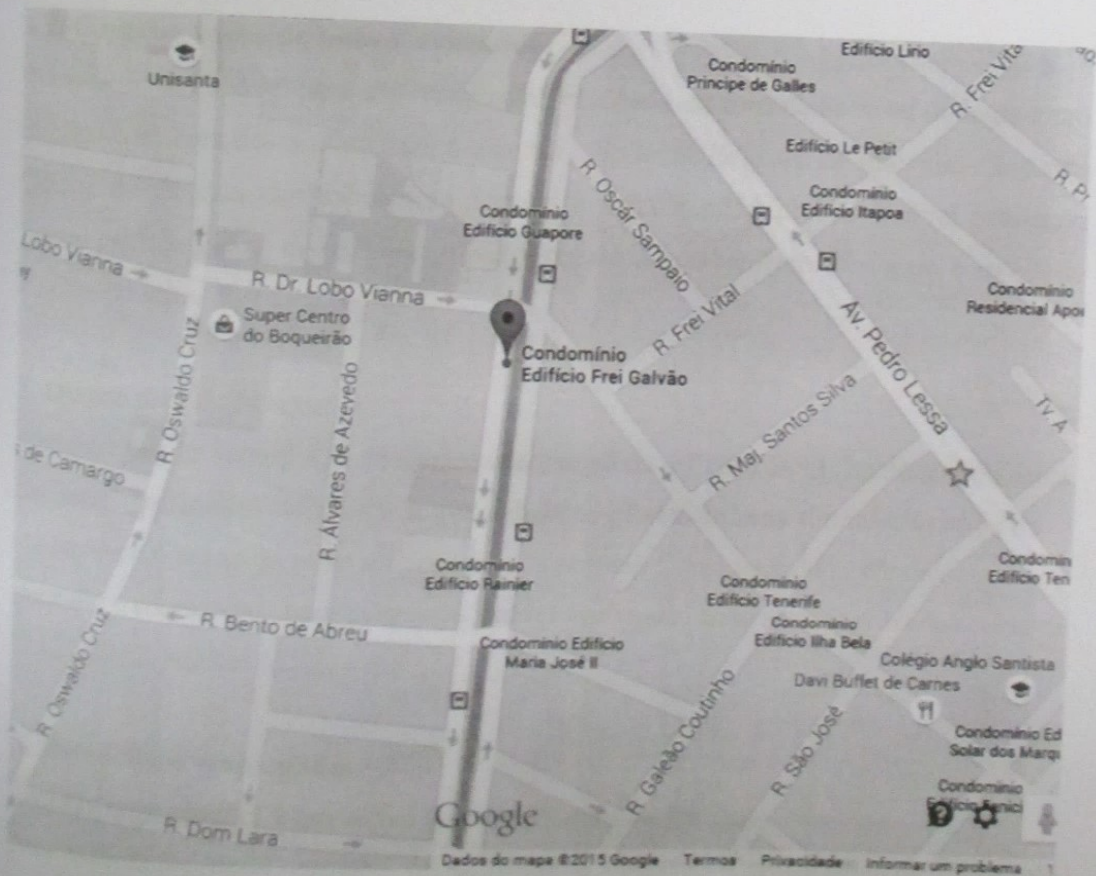


513 51

468



6. Localização: Av. Siqueira campos nº514 ap.09- Condomínio Edifício Frei Galvão





### 6.1) Caracterização da região:

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Santos, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

#### 6.1.1) Caracterização Física:

A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres alto, o padrão de comércio observado é alto, com tipo de comércio local e atratividade alta.

#### 6.1.2) Serviços / Infra-estrutura:

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, postos de saúde, bancos, etc.

### 6.2) Caracterização do imóvel avaliando:

Trata-se de um imóvel para uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 6 anterior, conforme Registro de Imóveis - Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, matrícula n.º59.221. O imóvel avaliando possui estrutura geral de concreto armado, padrão de acabamento bom e em bom estado de conservação.

### 7. Diagnóstico do Mercado:

O município de Santos 433.153 habitantes, segundo o Censo 2013 (Instituto Brasileiro de Geografia Estatística/IBGE). A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de "LIQUIDEZ NORMAL".

### 8. Metodologia empregada:

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.  
Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear



/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

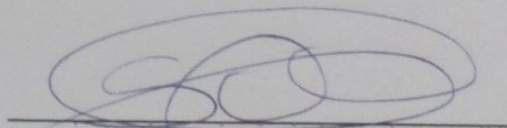
513 5  
470  
~~513~~

**9 - Resultado da Avaliação:**

**Valor de mercadológico:** De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Santos, AVALIO o imóvel em torno de **RS 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 05 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e DOU FÉ,

Santos, 13 de maio de 2.015



**Corretor de Imóveis**

**Sérgio Luiz Quirino – Creci 17 875**

**QUIRINO ADMINISTRAÇÃO DE BENS**

INSCR. MUNICIPAL: 062.731-0

AV. PEDRO LESSA, 2779

CEP: 11025-003 - SANTOS/SP

TEL.: 3238-8596





850  
14

**QUIRINO Administração de Bens**  
Av. Pedro Lessa n° 2779 – Embaré – Santos-SP – CEP: 11025-003 – tel.: 3238-8596  
compra - vende - aluga e adm.seu imóvel  
Creci: 17 875

Santos, 24 de Julho de 2018.

**REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

A quem possa interessar:

**Local:** Avenida Siqueira Campos n° 514 Apto 09 – Santos/SP.

**Descrição:** Apartamento localizado no 2° andar contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e garagem brigativa.

**Área Total:** 50 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**Localização:** O imóvel localiza-se no bairro do Embaré e é estabelecido em zona mista, servido pela redondeza de todos os tipos de serviços públicos, transportes urbanos e serviços generalizados de terceiros como padarias, açougues, farmácias, policlínicas, entre outros.

**Preço:** Levando-se em conta o tamanho, estado do imóvel, comodidades, localização e atual situação do mercado imobiliário, o preço sugerido para venda é de aproximadamente R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais).

À disposição permaneço para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Sérgio Luiz Quirino  
Corretor de Imóveis  
Cr. 17.875