

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo. Sr.

Marcello Machado de Campos Laranja

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado à Rua Goiás, n.º 66 – apartamento 42 - Santos – SP.

Trata-se de um imóvel constituído de sala para dois (2) ambientes, dois (2) dormitórios e demais dependências. Possui armários embutidos nos dormitórios, localizado no quarto andar de um prédio com elevadores e com direito uma vaga na garagem coletiva do edifício.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, 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, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para pagamento à vista.

Atenciosamente,


 ENILDO VALENTIM
 CRECI 052502F

4º CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTOS - SP
 Eduardo Franco Tavares de Silva - Abaixo Titular
 Av. Dr. Pedro Lessa, 2772 - Embaie - Santos/SP - CEP. 11025-002 - Fone: (13) 2104-4400 - Fax: (13) 2104-4416

Reconheço por semelhança SEM VALOR PROPRIO de:
 [Affk6Kio]-ENILDO VALENTIM
 Santos, 06/06/2018. Em test. de Verdade.
 LÍCIA FONSECA ARAÚJO RODRIGUES - ESCRIVENTE AUTORIZADA
 Valor: R\$ 6,98. Selo nº: 0947A00311903
 VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



4º TABELÃO DE NOTAS DE SANTOS - SP

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022880-64.2019.8.26.0562 e código 297A10F2. Número WSTS19704391501

MENU

ENTRAR

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 107 m² por R\$ 465.000

Condomínio Guanabara VII ·

Rua Goiás, 66 - Boqueirão, Santos - SP

COD. Ap02


[Salvar nos favoritos](#)

Venda

R\$ 465.000

Condomínio

R\$ 900

IPTU

R\$ 1.200

Apartamento

107m² (R\$ 4.345/m²)

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Apartamento para venda tem 107 metros quadrados e 2 quartos em Boqueirão - Santos - SP.

O apartamento de 107 metros quadrados no bairro Boqueirão com 2 quartos, 2 banheiros, dependencia de empregada, frente, vaga demarcada, sala ampla para 3 ambientes e closet...A apenas alguns instantes de estádios, restaurantes, universidades, escolas, farmácias, padarias, shoppings e hospitais.

O apartamento vai lhe possibilitar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes.

[LEIA MAIS](#)
[CONTATAR ANUNCIANTE](#)

Rua Goiás, 66 - Boqueirão, Santos - SP

TOQUE PARA NAVEGAR NO MAPA

Rua Goiás, 66 - Boqueirão, Santos - SP

Fale agora com o anunciante

(013) 9741-1111 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 107m², 2 quartos, Rua Goiás, 66 - Boqueirão, Santos - SP, Venda, R\$ 465000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

 Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao contatar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

INFORMAÇÕES LEGAIS

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Encontre outros imóveis similares



CONTATAR ANUNCIANTE

<p>Condomínio: R\$ 650 110 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga Apartamento com 2 Quartos à Venda, 1... Rua Alexandre Herculano - Boqueirão, S...</p> <p>VER TODOS OS DETALHES</p>	<p>Condomínio: R\$ 690 105 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga Apartamento com 2 Quartos à Venda, 1... Rua Tocantins - Gonzaga, Santos - SP</p> <p>VER TODOS OS DETALHES</p>	<p>Condomínio: R\$ 577 109 m² 2 Quartos Apartamento c Boqueirão, San</p> <p>VER TODOS OS DE</p>
---	--	---

Outros tipos de imóveis à venda

- Imóveis à venda em Santos
- Imóveis à venda em Boqueirão
- Imóveis à venda na Rua Goiás
- Casas à venda em Santos

Social

Aplicativos

Uma empresa do

Copyright © 2018 Grupo ZAP. Todos os direitos reservados.

[TERMOS DE USO](#)

[POLÍTICA DE PRIVACIDADE](#)

[CONTATAR ANUNCIANTE](#)

LAUDO DE AVALIAÇÃO
RUA GOIÁS 66 / 42 - SANTOS/SP

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido por mim, corretora de imóveis credenciada e apta para apurar as variáveis que possibilitarão a formação do valor patrimonial do imóvel levando em consideração o valor real de venda.

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel em atendimento a solicitação de Marcello Laranja.

Características e descrição do imóvel:

Elevadores Atlas Schindler que servem todos os andares.
É composto por térreo e mezanino de garagens
09 andares (dois por andar),

A unidade avaliada é a do 4º andar apto 42.

Disposição Interna:

Sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, WC social e WC de serviço, 2 dormitórios..

O apartamento tem armários embutidos nos 2 dormitórios, sendo um deles com pequeno closet, armário no WC social e armários na cozinha, assim como na área de serviço.

Especificações técnicas:

Área Util Interna 98,38 m².

Área Total 143,067 m², incluindo a garagem (1 vaga)

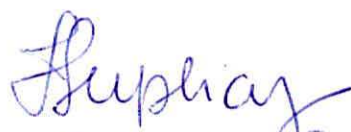
Parâmetros para avaliação do imóvel:

Para avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens

1. Localização do imóvel
2. Acessibilidade
3. Potencialidade da área
4. Pesquisa com corretores da região
5. Topografia
6. Infraestrutura

Avaliação do imóvel:

Com apreciação de todos os itens supracitados,, o valor da avaliação do referido imóvel, fica na importância de R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) , pela área total do imóvel.


FABIANA DUPLICY
CRECI 155.804F

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DATA DA AVALIAÇÃO: 25 de novembro de 2019.

SOLICITANTE: Marcello Machado de Campos Laranja

OBJETO: Unidade tipo Apartamento, integrante do Edifício "Guanabara VII".

FINALIDADE: Apurar o valor patrimonial do imóvel, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao meu conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis e determinar o Valor de Mercado para Venda.

LOCALIZAÇÃO: Rua Goiás, nº 66, apartamento 42 – Boqueirão, Santos – SP.

ÁREAS - Privativa: 98,38 m² (conforme Matrícula). Área Total 143,067 m², incluindo a garagem (1 vaga)

DOCUMENTAÇÃO - Matrícula nº 30.148, do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Santos – SP.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

- Estado de conservação do edifício: Regular
- Elevadores Atlas Schindler que atendem a todos os andares
- Estacionamento: térreo e mezanino de garagens
- 09 pavimentos, com duas unidades por andar
- Estado de conservação do imóvel: Regular
- 2 Dormitórios, Sala 2 ambientes, área de serviço, WC Social e Serviço
- Armários embutidos nos dois dormitórios, um deles com pequeno Closet. Armários na cozinha e área de serviço.

AVALIAÇÃO:

METODOLOGIA(S): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council. Considerando: Localização do imóvel, Acessibilidade, Potencialidade da área, Pesquisa com corretores da região, Topografia e Infraestrutura

Valor de Mercado para Venda: R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais)

Atenciosamente.


Ailton Pereira

Corretor e Consultor de Negócios Imobiliários / Creci: 58.677

Endereço: Av. SENADOR PINHEIRO MACHADO, Nº 600 LJ. 08 - SANTOS/SP.

ajpconcretiza@gmail.com

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo. Sr.

Marcello Machado de Campos Laranja

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão de minha avaliação quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade e outros, situado em Santos - SP, à Rua Goiás, n.º 66, apartamento 42, objeto da matrícula n.º30.148, do 2.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP.

Trata-se de um imóvel possuindo 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, W.C. social e serviço e área de serviço, possuindo constituído de uma área útil de 93.38 metros quadrados e área total de 143,067 metros quadrados, com direito a uma vaga de estacionamento na garagem coletiva do edifício.

Possuir armários embutidos nos dormitórios, armário de cozinha e armário na área de serviço.

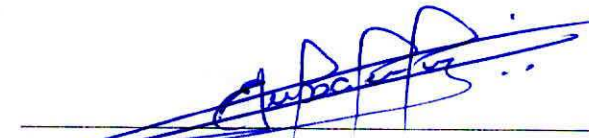
O edifício possui elevadores, estacionamento no andar térreo e no mezanino.

O apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

AVALIAÇÃO:

Por estar o edifício localizado em área de alta potencialidade comercial, de fácil acesso para a praia e demais áreas nobres da cidade, padrão do logradouro, estado de conservação, e, ainda, conforme pesquisa com corretores que comercializam na região, avalio, para valor de mercado, para venda, o valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

Atenciosamente,



Enildo Valentim - CRECI 052502



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

6ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 36/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: santos6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0022670-34.2019.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Marcelo Machado de Campos Laranja e outros**
 Executado: **Cassio Machado de Campos Laranja**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Joel Birello Mandelli**

Vistos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, ora em fase de cumprimento de sentença.

Para viabilizar a alienação judicial do imóvel, as partes foram intimadas para apresentação de documentos e pareceres sobre o valor de avaliação.

O autor juntou as avaliações de fls. 53, 57, 58 e 59, devidamente subscritas pelos corretores, nos valores de R\$ 420.000,00, R\$ 400.000,00, R\$ 380.000,00 e R\$ 360.000,00.

Intimado para que se manifestasse, o réu silenciou em duas oportunidades.

Presume-se sua anuência, até mesmo porque os valores não se mostram desarrazoados.

Tenho, a adoção do valor médio afigura-se adequada.

Nesse contexto, fixo o valor da avaliação em R\$ 390.000,00, para fevereiro de 2020.

Dê-se ciência às partes, facultada manifestação em quinze dias.