



# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Ilmo. Srs.

Eu, Ingridi Souza, corretora de imóveis, Creci/SP 182.165-F, apresento a avaliação mercadológica do imóvel residencial descrito abaixo, conforme matrícula nº 78.776, registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

Apto nº 23, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do edifício Jamor II, situado à rua Batista Pereira nº 103, tendo a área útil de 62,46 m2, área comum de 22,08 m2 e área total construída de 84,54 m2 e uma parte ideal no terreno de 1/24 avos do seu todo, confronta pela frente com a área de ar e luz, com hall do pavimento, onde tem sua entrada e com o apartamento de final 1, de um lado com o apartamento de final 4, de outro com a área lateral livre e nos fundos com o apartamento de final 5. O terreno onde foi construído o referido edifício está descrito e caracterizado na especificação condominial, averbada à margem das transcrições nºs 49.587 e 75.624, neste registro de imóveis, em 17 de fevereiro de 1.975. A convenção de condomínio foi inscrita sob nº 290, no livro 8-F, na mesma data cadastrado na prefeitura do município de Santos sob o nº 47.017.057.015.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, concluo que o valor médio de avaliação do imóvel é de: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

Santos, 30 de maio de 2022.

Atenciosamente,



Ingridi Souza – corretora de imóveis

**1º TABELIÃO MORAES** 1º CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTOS LEONARDO DE MORAES - Titular  
 RUA OSWALDO CRUZ 551/553 - BOQUEIRÃO - SANTOS - SP - CEP. 11045-101 - Tel. (13) 3327-8286 - 1tabelionanotas@santos@gmail.com

RECONHECO, por semelhança, COM VALOR ECONÔMICO, a(s) firma(s) de: INGRIDI DE SOUZA SILVA BENAGLIA. Deu té. SELOS PAGOS POR VERBA. Em Test. da verdade. 4850485450485050495152525251 Santos - SP, 02 de Junho de 2022. *cento* HAINA ABIR PIERRE - TABELIA SUBSTITUTA AMANDA Precos: R\$ 11,37 1 VA LIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Colégio Notarial do Brasil  
 Santos-SP  
 111401  
 VALOR ECONÔMICO 1  
 C10957AA0355828



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO LOPES DE MAGALHAES MARQUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2022 às 13:38, sob o número WJST227001336048 para com fins de autenticidade. Endereço eletrônico: https://www.tjsp.br/arquivos/1336048

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Eu, José Vitorino Pinto, corretor habilitado (CRECI 185 614-F) e avaliador imobiliário (diploma, emitido pelo CRECI de N<sup>o</sup>. 8.410 de 20/03/2020), conforme procedimentos de mercado definidos pela entidade de classe, procedo a avaliação do imóvel a seguir caracterizado, como segue:

## 1. Caracterização do imóvel

Apartamento número 23, localizado no 2<sup>o</sup>. Andar, Edifício Jamor II, situado na Rua Batista Pereira N<sup>o</sup>. 103, CEP 11 015-300, com a área construída de 84,54 m<sup>2</sup>, sendo 62,43 m<sup>2</sup> de área útil e 22,08 m<sup>2</sup> de área comum, fração ideal de 1/24 avos do seu todo, confrontando pela frente com área de ar e luz, hall do pavimento e tendo sua entrada com o apartamento final 1, de um lado com o apartamento final 4, de outro com área lateral livre.

## 2. Registro

Matrícula n<sup>o</sup> 78.776, ficha 1, livro 2 do registro geral do 2<sup>o</sup>. Oficial do Registro de Imóveis de Santos

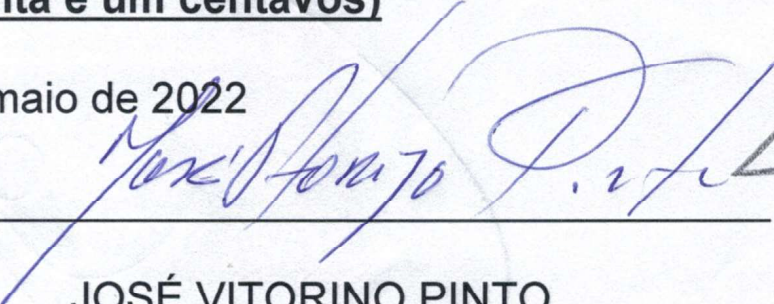
## 3. Avaliação

A avaliação foi desenvolvida com análise do mercado, a qual indica 9 imóveis a venda na mesma rua do imóvel avaliando, com áreas úteis de 50 a 93 m<sup>2</sup> e fatores de caracterização extraídos da Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel, da Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis e da Lista de Vida Útil de Imóveis do Bureau of Internal Revenue, conforme metodologia preconizada pelo CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).

Com base nestes fatores e metodologia avalio o imóvel, a seguir caracterizado, no valor, a saber:

**R\$ 127.186,41 (cento e vinte e sete mil, cento e oitenta e seis Reais e quarenta e um centavos)**

Santos, 31 de maio de 2022

  
 JOSÉ VITORINO PINTO  
 CRECI 185614  
 CPF MF 727.395.178-15

2<sup>o</sup> TABELIÃO DE NOTAS  
 SANTOS-SP

