

MANOEL ANTONIO LEMOS
OAB/SP 51.332
CONSULTORIA & ASSESSORIA

Santos, 23 de outubro de 2025.

Ao

Condomínio Edifício Atalaia

Rua Alexandre Herculano, 63 apto. 12

Santos – SP.

REF.: LAUDO DE AVALIAÇÃO

De um imóvel, denominado apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Atalaia, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 63, confrontando de um lado com uma área livre, de outro lado com o hall de circulação, escadaria e com uma área livre, nos fundos com o apartamento de final 3 e na frente com o hall de circulação, escadarias e apartamentos de final 1. Possui uma área útil de 71,83 m², área comum de 23,3455 m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 7,3289% no terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial.

O imóvel e questão, encontra-se registrado cadastrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos- SP., na matrícula nº 19.442.

Considerando que não foi possível fazer uma vistoria nas dependências do referido imóvel, e considerando ainda a possível situação do imóvel no presente momento e, de acordo com a demanda atual do mercado imobiliário, e ainda através de métodos comparativos, atribuímos ao imóvel em tela o seguinte valor:

Preço aproximado para venda.

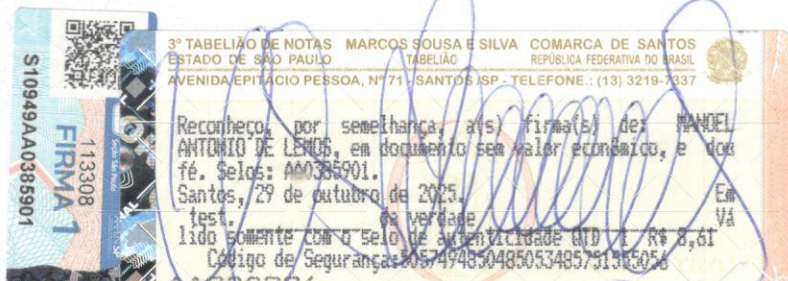
R\$ 400.000,00 (Quatrocentos reais).


MANOEL ANTONIO DE LEMOS

CRECI Nº 45.432 – SP



Vinicius Marques de Oliveira
Escritor 3





ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezados:

De acordo com a solicitação de V.Sa. apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de Venda do imóvel, situado na Rua Alexandre Herculano nº 63, Apto. 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício Atalaia, Bairro Boqueirão, na cidade de Santos/SP, conforme descrito abaixo:

Descrição do Imóvel:

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício Atalaia, Bairro Boqueirão, na cidade de Santos/SP, confrontando de um lado com uma área livre, de outro lado com o hall de circulação, escadaria e com uma área livre, nos fundos com o apartamento de final 3 e na frente com o hall de circulação, escadarias e com o apartamento de final 1, tendo uma área útil de 71,83m², uma área comum de 23,3455m², num total de 95,1755m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 7,3289% no terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial, encontra-se cadastrado sob a Matrícula nº 19.442, do 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTOS/SP.

Metodologia:

Tomando-se por base na descrição do imóvel acima, e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade de construção, padrão do imóvel, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral.

Avaliação:

Diante dos dados expostos, avaliamos o imóvel quanto ao valor de Venda entre R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais) e R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais).



Santos, 23 de Outubro de 2025

Leonard Hasegawa Silva

Leonard Hasegawa Silva
Corretor de Imóveis
Creci/SP 75165

