

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

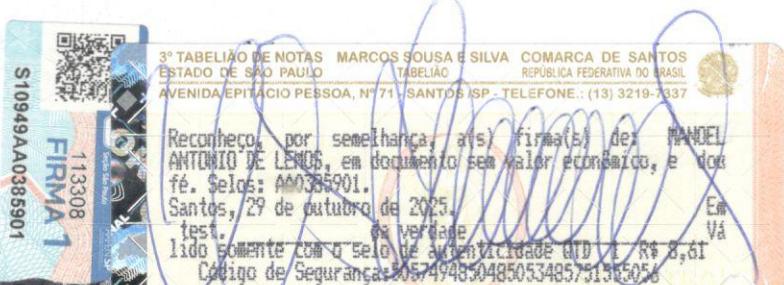
Considerando que não foi possível fazer uma vistoria nas dependências do referido imóvel, e considerando ainda a possível situação do imóvel no presente momento e, de acordo com a demanda atual do mercado imobiliário, e ainda através de métodos comparativos, atribuímos ao imóvel em tela o seguinte valor:

Preço aproximado para venda.

R\$ 400.000,00 (Quatrocentos reais).

MANOEL ANTONIO DE LEMOS

CRECI Nº 45.432 – SP



Vinicius Marques de Oliveira
Escrevente



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 condominal, encontra-se cadastrado sob a Matrícula nº 19.442, do 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTOS/SP.

Metodologia:

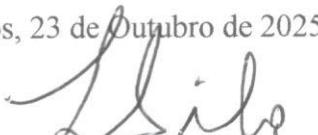
Tomando-se por base na descrição do imóvel acima, e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade de construção, padrão do imóvel, qualidade dos materiais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

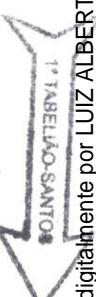
Avaliação:

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
Corretor de Imóveis
Creci/SP 75165


Cristiane Siqueira Figueiredo



**LUIZ FARIA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 50.961-F**

Av. Almirante Cochrane, 203 – Conj. 101 – Tel. 3231-7766 - CEP 11040-003 - SANTOS-SP

Santos, 24 de Outubro de 2025. –

**AO
EDIFÍCIO ATALAIA
NESTA**

Prezados condôminos:

Conforme vossa solicitação segue abaixo descremida a minha avaliação da **UNIDADE 12**, imóvel localizado na **Rua Alexandre Herculano, 63 – Santos/SP**, transcrita no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob Matricula nº **19.442**, de onde foi retirado está especificação (abaixo), na sua integra:

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº. 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento de 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, escadarias 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 71,83 m², uma área comum de 23,3455 m², num total de 95,1755 m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 7,3289% no terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominal.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O valor do imóvel dentro do mercado (na minha avaliação), oscila entre a quantia MÍNIMA de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) e o MÁXIMO de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).

Cordialmente

LUIZ FARIA

