



JULIANE RAMOS FERNANDES
Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora
CRECI 107-704/CNAI 11876
Fone: (13) 98111-7413 email: jramosfernandes@yahoo.com.br

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, o imóvel localizados à Rua Cásper Líbero, nº 23, no Bairro José Menino - na cidade de Santos - SP, CEP: 11065-230, no "Condomínio Europa" - **APARTAMENTO residencial sob nº 1.102**, localizado no 11º andar, situado no lado direito de quem entra no edifício, na parte da frente, registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos sob **matrícula nº 10.070**, contendo: passagem, sala de jantar com terraço, dois dormitórios, sendo um deles com terraço, um dormitório para empregada, banheiro, cozinha, terraço de serviço e w.c., confrontando com a área de frente ou jardim do edifício, com a área lateral direita do prédio com o apartamento nº 1.104 e com a área interna de iluminação do edifício e com hall do pavimento e poço dos elevadores, com uma área útil de 83,00 mts² e uma cota parte ideal no terreno, dependências e serventias de uso comum correspondente a 2.234 décimos milésimos de seu todo, terreno esse descrito na especificação condominial e, sua garagem devidamente registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, sob **matrícula nº 10.071, imóvel a GARAGEM sob nº 2 (dois)**, essa situada no piso térreo, medindo 2,22 mts. de frente por 5.50 metros da frente aos fundos, com a área de 12,21 mts², confrontando na frente com a passagem, de um lado com a garagem nº 1, de outro lado com a garagem nº 3 e nos fundos com a área de fundos do Condomínio Europa, com uma quota parte ideal no terreno correspondente a 1/21 de seu todo, terreno esse descrito na especificação condominial arquivada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP, ambos os imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº **64.033.006.008**, a fim de proceder as suas avaliações para fins de **VENDA**, tendo concluído que o valor de mercado apurado nos imóveis - **APARTAMENTO nº 1.102 com a GARAGEM nº 2** é de **R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)**.

A avaliação foi realizada por amostragem, conforme valor de mercado, considerando os principais pontos: metro quadrado da região, distribuição de planta, posição do imóvel - com vista lateral para o mar, idade de construção do prédio, número de apartamentos por andar, quantidade de pavimentos, constituição do condomínio e localização. Ressaltando que não foi possível visitar o imóvel, por estar ocupado.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JULIANE RAMOS FERNANDES**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob nº 107.704 e Perita Avaliadora com CNAI nº 11.876 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 15 de agosto de 2024.

JULIANE RAMOS FERNANDES
Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora
CRECI 107.704 e CNAI 11876

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do Solicitante:

O presente Parecer de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Condomínio Europa.

Objetivo da Avaliação:

O objetivo do Parecer de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, e considerando as características do mesmo.

Localização:

O imóvel, objeto do presente Parecer, localiza-se no Condomínio Europa, apartamento número 1102, situado à Rua Casper Líbero nº 23 no Bairro do José Menino, CEP 11065-230, Cidade de Santos, Estado de São Paulo.



Características:

Conforme matrícula 10.070, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, este apartamento está localizado no 11º andar do Condomínio Europa, situado no lado direito do edifício, na parte frontal, possui passagem, sala de jantar com terraço, dois dormitórios, um deles possuindo terraço, banheiro social, cozinha, área e banheiro de serviço, confrontando com a área de frente ou jardim do edifício, com a área lateral direita do prédio, com a unidade 1104, com a área interna de iluminação do edifício, com o hall do pavimento e poço dos elevadores, possuindo uma área útil de 83m² e uma quota parte ideal no terreno, dependências e serventias de uso comum correspondente a 2.234 décimos milésimos de seu todo, estando construído em terreno descrito na respectiva especificação condominial.

[Handwritten signature]

Conforme matrícula 10.071, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, este imóvel possui 1 vaga de garagem demarcada, número 2, cujas medidas são de 2,22m de frente por 5,50m da frente aos fundos, com área de 12,21m², confrontando de frente com a passagem, de um lado com a garagem número 1, de outro lado com a garagem número 3 e nos fundos com a área de fundos do Condomínio Europa; tendo uma quota parte ideal no terreno correspondente a 1/21 de seu todo, estando construído em terreno descrito na respectiva especificação condominial.

O Edifício possui 12 andares com 4 unidades por andar. Possui elevador social e de serviço e portaria 24h.

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na região urbana de Santos, sendo sua via principal, a Av. Presidente Wilson. A via é contemplada por imóveis comerciais e residenciais.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

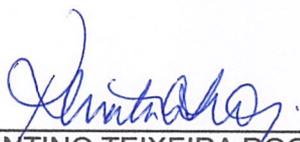
- Energia Elétrica;
- Vias Asfaltadas;
- Iluminação Pública;
- Redes Telefônicas;
- Coleta de Lixo;
- Rede de Abastecimento de Água;
- Gás Encanado.

Valor de Avaliação:

R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil Reais) com variação de 10% para mais ou para menos.

Para as conclusões do presente Parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e condições do imóvel.

Santos, 06 de agosto de 2024.



RENATA QUINTINO TEIXEIRA ROCHA
CRECI 91.782 – SP 2ª Região

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Rua Casper Libero nº 23 Andar 10 Apto/Sala 1102**, sob a inscrição imobiliária nº **64.033.006.008**, o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com o(a) **Lei Complementa 00814/2013** é de **R\$ 169.545,64 (Cento e Sessenta e Nove Mil Quinhentos e Quarenta e Cinco Reais e Sessenta e Quatro centavos)**, sendo **R\$ 89.644,50 (Oitenta e Nove Mil Seiscentos e Quarenta e Quatro Reais e Cinquenta centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 79.901,14 (Setenta e Nove Mil Novecentos e Um Reais e Quatorze centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **13/08/2024**

Número da certidão: **69204/2024**

Código de Controle: **C62E.O91Z.F31B.R11E**



Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br> ou QR CODE.