



César Antelo

Imóveis creci: 30777

Tradição Construída desde 1982

R. Gal. Rondon, 10 - 11.030-570 - Santos/SP - 3273.8000



257
C

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - INTRODUCAO

Visa o presente Laudo, atender a solicitação do Sr. Wilson Roberto Ramos Rivera, **Sindico do Cond. Ed. ITAIPÚ.**

Este **Parecer de Avaliação** atende aos requisitos da **NBR 14.653 e 5676 - Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530 I 78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI.**

2 - OBJETIVO

O objetivo do presente **Parecer** é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros do mercado de **VENDA** de imóveis para uso **residencial** na Cidade de Santos/SP.

3 - IDENTIFICACAO DO IMOVEL

O apartamento nº 1008, localizado no 10º andar Edifício **RESIDENCIAL ITAIPÚ**, situado a Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 122 bairro Aparecida Santos/SP, contendo as seguintes características:

Área de Terreno : 19,15 m²
Área de Construção : 62,72 m²

4 - LOCALIDADE

Prédio com **ELEVADOR e GARAGEM COLETIVA**. Apartamento de **LOCALIZAÇÃO LATERAL** do condomínio, com vista para a praia. O Edifício tem sua localização na avenida frontal a praia do bairro Aparecida em Santos/SP. Localização privilegiada, em razão da boa infra-estrutura do bairro, próximo a serviços e comércios em geral.

Apto 1008 c/ mesadas
identicas ao apto 1108



César Antelo

Imóveis creci: 30777

Tradição Construída desde 1982

R. Gal. Rondon, 10 - 11.030-570 - Santos/SP - 3273.8000



5- ANALISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel avaliado caracteriza-se por ser um imóvel **COMUM** no mercado imobiliário de Santos. Apresenta características particulares que formam o conceito de avaliação, tais como os pontos abaixo observados:

PONTOS POSITIVOS PARA O MERCADO:

- **Excelente Localização no Edifício, com vista para o mar;**
- **Edifício de Frente para Avenida da Praia;**
- **Ótima Infraestrutura de Bairro;**
- **Imóvel localizado em andar alto**
- **Metragem útil do imóvel.**

PONTOS NEGATIVOS PARA O MERCADO:

- **14 unidades por andar;**
- **Garagem Coletiva;**
- **Terrenos de Marinha (SPU)**

PONTOS NEUTROS PARA O MERCADO

•

6- VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 23/09/2016.

7 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando-se a particularidade do imóvel, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e do praxe de mercado para determinação do valor de venda do imóvel ora avaliado, em função da sua área construída, do seu padrão construtivo e de localização do terreno.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de imóveis semelhantes existentes no mercado da região, quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.



Cesar Antelo

Imóveis crecl: 30777

Tradição Construída desde 1982

R. Gal. Rondon, 10 - 11.030-570 - Santos/SP - 3273.8000



258
c

8 - AVALIAÇÕES

Devido as características particulares do imóvel, o nosso entendimento focou-se nos imóveis semelhantes do bairro, onde se situa o imóvel avaliado. O valor indicado refere-se a área privativa do imóvel, levando-se em consideração a conservação, asseio, uso e habitabilidade.

9- CONCLUSAO

É do entender do Avaliador que em razão da metragem, da conservação, asseio, uso e habitabilidade, bem como, das condições físicas do edifício onde o mesmo se localiza, o imóvel é avaliado atualmente em:

VALOR INICIAL SUGERIDO DA PEDIDA DE VENDA:

R\$ 206.430,00* (Duzentos e seis mil, quatrocentos e trinta reais)

R\$ 3.000,00* (Três mil reais) o m2 em razão da situação atual do mercado (Juros Altos e prazos de Financiamentos restritos) além das características particulares do imóvel, como a localização em terreno de Marinha (SPU).

Possui 14 unidades por andar, garagem coletiva e pelo tempo de construção e infraestrutura condominial, valor da cota mensal de condomínio alta.

DE RESSALTAR, QUE O VALOR ACIMA MENCIONADO É PERTINENTE AO ESTADO ATUAL EM SUAS CONDIÇÕES DE USO, CONSERVAÇÃO E HABITABILIDADE.

ASSIM SENDO, O VALOR REAL DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL PODE SER CONSIDERADO O AVALIADO.



César Antelo

Imóveis cred: 30777

Tradição Construída desde 1982

R. Gal. Rondon, 10 - 11.030-570 - Santos/SP - 3273.8000



10- ENCERRAMENTO

O corpo do **Laudo** é composto por **4 páginas**, emitido em **1 via**, sendo uma arquivada com o Avaliador, todas em formato digital PDF, rubricadas pelo **Avaliador** e com selo estampado com numeração própria.

11- PRAZO da AVALIAÇÃO

Em função do dinamismo do mercado de imobiliário Santista e das condições econômicas e políticas atuais no Brasil, este parecer poderá ter eficácia de até 60 (Sessenta dias) a partir da data de sua emissão.

Santos, 23 de Setembro de 2016



Avaliador Imobiliário
CÉSAR ABDUL-HAK ANTELO
CRECI 30.777/SP