



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

SOLICITANTE

Condomínio Residencial Rua do Sol
CNPJ: 60.007.929/0001-74

ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua Barão de Paranapiacaba, nº 77 – Apto 43 – Edifício Rua do Sol
Bairro da Encruzilhada – Santos/SP – CEP 11050-250

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo desta Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

DOCUMENTAÇÃO

O imóvel de matrícula nº 48.271, encontra-se registrado no Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, com data de 26 de agosto de 1.987.

LOCALIZAÇÃO



R. Barão de Paranapiacaba, 77 - Encruzilhada

Santos - SP, 11050-250



Rotas



CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O condomínio está situado em rua asfaltada, arborizada, cercada por todo o tipo de estabelecimentos comerciais, como supermercados, hipermercado, agências bancárias, academias, hospitais, clínicas especializadas.

As adjacências estão muito bem dotadas de transporte coletivo para diversos pontos da cidade, além de ser servida também por uma estação do VLT.

O condomínio está situado a poucas quadras da praia e fica entre duas das principais avenidas de Santos, a Av. Conselheiro Nébias e Av. Washington Luiz.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 43, no 4º pavimento do Condomínio Edifício Rua do Sol, Área útil: 78,71m², área comum: 36,17m², área total com 114,88m², fração ideal de 1.84708m², com sala em 2 ambientes com piso frio, cozinha com AEs, 1 banheiro social, 2 dormitórios com AEs, área de serviço, quarto e wc de empregada, garagem privativa. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. O condomínio possui elevador, portaria 24hs, piscina, salão de festas e espaço para churrasqueira.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Para os comparativos as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de edificações Imóveis Urbanos, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente. Também foi feito levantamento de dados junto ao mercado imobiliário local, por imóveis similares na mesma região e mesmo no próprio prédio, além de consultas nos principais portais imobiliários da região, através do qual obtivemos o valor de **R\$ 415.000,00 (Quatrocentos e quinze mil reais)**.

Sendo assim, dou fé à avaliação, firmando a presente.

Santos 19 de março de 2022

Ana Obedy Ferreira Ribeiro
Corretora Responsável
Creci 170.273 F/SP - CPF 156.882.888-84

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE APARTAMENTO - MATRÍCULA Nº 48.271

IMÓVEL: Apartamento Residencial Condomínio Rua do Sol

ENDEREÇO: Rua Barão de Paranapiacaba, nº 77 – Apto 43

BAIRRO: Encruzilhada – Santos/SP - CEP 11050-250

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA PREFEITURA MUNICIPAL: 56.013.011.021

Atendendo à solicitação de **Condomínio Residencial Rua do Sol**, CNPJ: 60.007.929/0001-74, estamos enviando a avaliação mercadológica no imóvel denominado Apartamento de nº 43, do Edifício residencial Rua do Sol.

DESCRIÇÃO

Apartamento de número 43, localizado no 4º pavimento do Edifício Rua do Sol, com as seguintes metragens: Área útil contando com 78,71m², área comum de 36,17m², área total de 114,88m², com a fração ideal de 1.84708m², com sala em piso frio, cozinha com AES, 2 dormitórios com armários, banheiro social, área de serviço, quarto e wc de serviço, área de serviço, garagem demarcada, imóvel esse que conta com bom estado de conservação.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O prédio está situado em um dos melhores bairros da cidade de Santos, com elevador, portaria 24hs, monitoramento, vaga de garagem demarcada. Possui, ainda, em suas dependências, na área comum, piscina, salão de festas e churrasqueira.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Corretor Responsável: Icaro Juan Carlos Bocardi
Fones (13) 99116.8049 – WhatsApp – www.bocardiimoveis.com.br

Icaro Juan Carlo Bocardi

CORRETOR RESPONSÁVEL:

ICARO JUAN CARLO BOCARDI - CRECI: 162.223-F

CPF: 415.985.063-54

Corretor Responsável: Icaro Juan Carlos Bocardi

Fones (13) 99116.8049 – WhatsApp – www.bocardiimoveis.com.br



AValiação IMOBILIÁRIA - MATRÍCULA Nº 48.271 – 2º Cartório de Registro de Imóveis

SOLICITANTE: Condomínio Residencial Rua do Sol - CNPJ: 60.007.929/0001-74

IMÓVEL: Apartamento Residencial Condomínio Rua do Sol

ENDEREÇO: Rua Barão de Paranapiacaba, nº 77 – Apto 43

BAIRRO: Encruzilhada – Santos/SP - CEP 11050-250

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 56.013.011.021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Rua do Sol, com Área útil de 78,71m², área comum de 36,17m², área total contando com 114,88m², fração ideal de 1.84708m², com sala em 2 ambientes com piso frio, cozinha com armários, banheiro social, 2 dormitórios com armários, área de serviço, quarto e wc de serviço, garagem demarcada.

O imóvel está em bom estado de conservação.

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

O prédio está situado em excelente localização. Possui elevador, portaria 24hs, vaga de garagem privativa, piscina, salão de festas e espaço para churrasqueira.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Está situado em via asfáltica, travessa da Avenida Conselheiro Nébias e Avenida Washington Luiz, comércio diversificado, transporte coletivo nas principais adjacências, próximo da estação de VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), hipermercado, padarias supermercados, restaurantes, perto das principais universidades, centros médicos especializados, hospitais, agências bancárias, poucas quadras da praia.

Corretor Credenciado: José Carlos Bocardi

Fones (11) 98942.4366 – (19) 98166.2040 WhatsApp – (13) 99768.7538 Whatsapp

E-mail: Bocardi.josecarlos@gmeil.com

CRITÉRIOS MERCADOLÓGICOS

Para essa avaliação, foram usados os critérios mercadológicos, levando-se em consideração a localização, endereço, formato, idade do imóvel, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação.

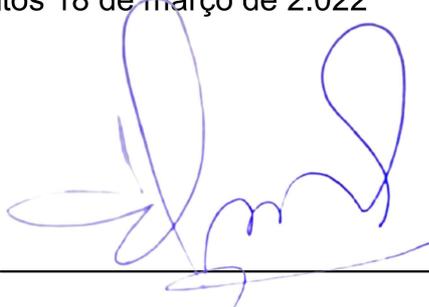
Também foi levado em consideração as pesquisas junto aos principais portais imobiliários com grande abrangência também na Baixada Santista, anúncios em sites, imobiliárias, de imóveis com similaridades ao bem ora avaliado e até mesmo de apartamentos no mesmo prédio.

VALOR DA AVALIAÇÃO

Portanto, com base em todos esses estudos, avaliamos o imóvel em R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e vinte e cinco mil reais), com variações mínimas.

Sendo assim, damos como verídica a avaliação acima e firmamos o presente documento.

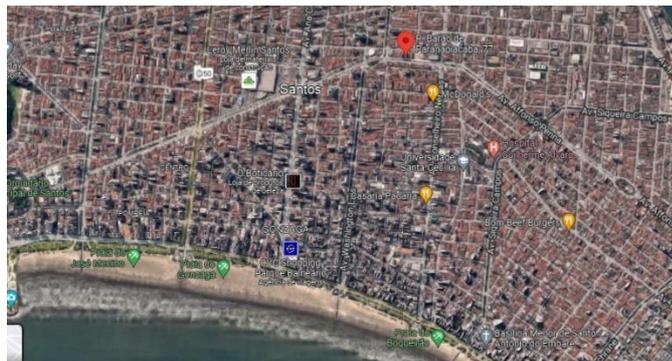
Santos 18 de março de 2.022



CORRETOR CREDENCIADO:

JOSÉ CARLOS BOCARDI - CRECI: 105.123 SP F

CPF: 047.349.758-17



Corretor Credenciado: José Carlos Bocardi

Fones (11) 98942.4366 – (19) 98166.2040 WhatsApp – (13) 99768.7538 Whatsapp

E-mail: Bocardi.josecarlos@gmail.com