



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

### SOLICITANTE

André Alves dos Santos Ramos

OAB/SP 410.132

Carol e Ramos Sociedade de Advogados

### ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua Américo Brasiliense, nº 306/316 – Apto 108 – Apartamento Edifício Goiaó

Centro – São Vicente/SP – CEP 11.320-040

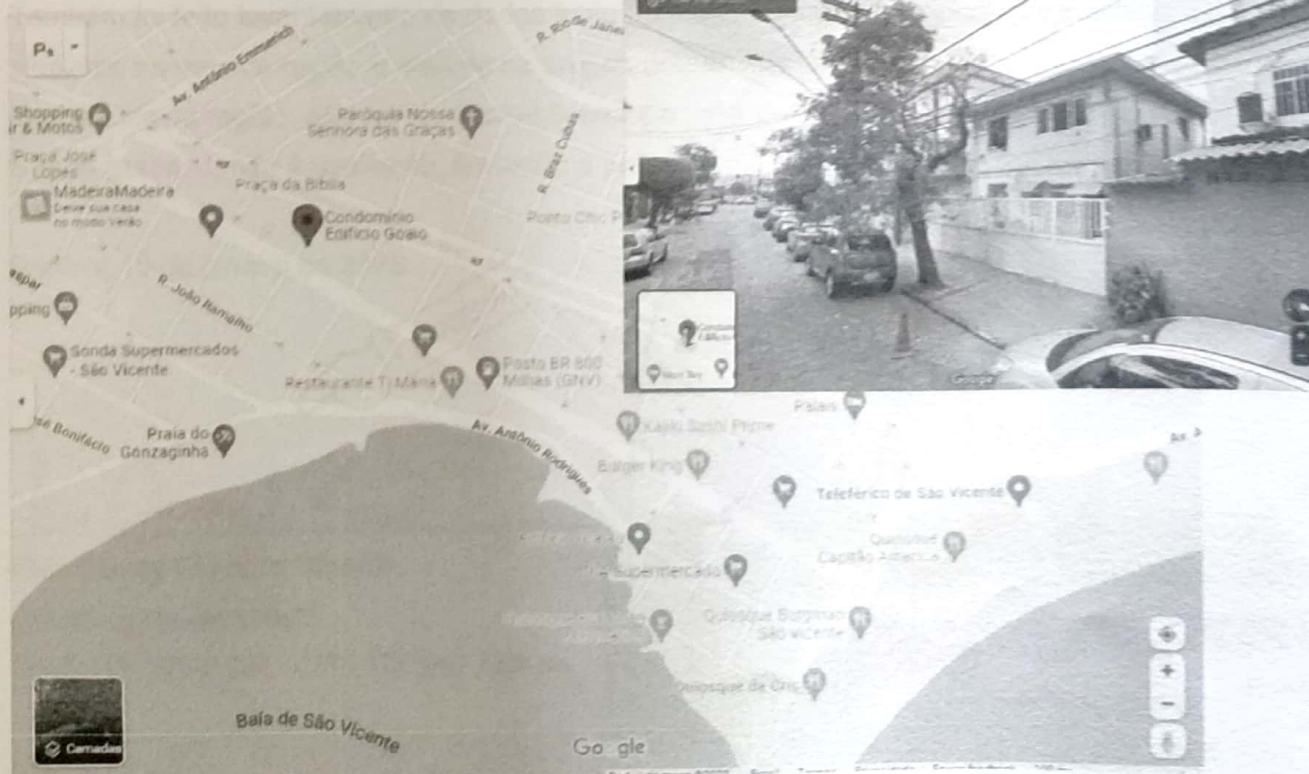
### OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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 5.133, encontra-se registrado no **Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente**

### LOCALIZAÇÃO





O condomínio está situado em rua asfaltada, arborizada, cercada por todo o tipo de estabelecimentos comerciais, como supermercados de bairro, hipermercados, agências bancárias, academias e poucos metros da Praia dos Milionários.

As adjacências estão muito bem-dotadas de transporte coletivo para diversos pontos da cidade de São Vicente, Santos e Praia Grande, além de estar próximo a uma estação do VLT.

O condomínio está situado a poucas quadras da praia e fica entre a poucos metros da Avenida Presidente Wilson.

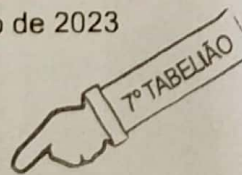
### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 108, localizado no 1º pavimento do Edifício Goiaó, situado à Rua Américo Brasiliense, nº 306/316, nesse município e Comarca de São Vicente, contendo um quarto/sala, kitchenette, banheiro, com a parte ideal de 13,00/800 avos de todo o terreno confrontando pela frente com a área lateral \* em comum com o Edifício, do lado direito com o apartamento 110, do lado esquerdo com a entrada principal lateral do Edifício e nos fundos com a área interna em comum; com a área construída de 16,00m<sup>2</sup>, construído em terreno que mede 20,00 metros de frente com 40,00 metros na frente aos fundos, dividido de um lado com João Toldi, de outro com João Batista Pisanti e nos fundos com Carlos Trindade ou sucessores..

### 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\$ 70.000,00 (Setenta mil reais). Sendo assim, dou fé à avaliação, firmando a presente.

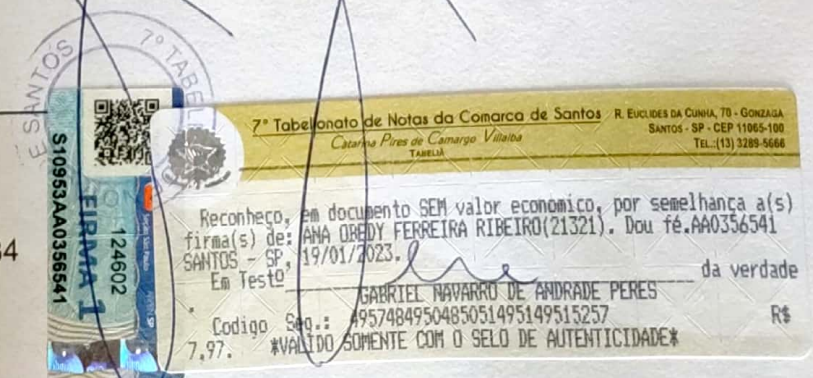
Santos, 19 de janeiro de 2023



*Ana Obedy F. Ribeiro*  
**Ana Obedy Ferreira Ribeiro**

Corretora Responsável

Creci 170.273 F/SP - CPF 156.882.888-84



## **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE APARTAMENTO - MATRÍCULA Nº 5.133**

**REGISTRO:** Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente

Atendendo à solicitação de **André Alves dos Santos Ramos, OAB/SP 410.132, do Escritório Carol e Ramos Sociedade de Advogados**, estamos enviando a avaliação mercadológica do imóvel denominado Apartamento de nº 108, do Apartamento Edifício Goiaó.

**IMÓVEL:** Apartamento Edifício Goiaó

**ENDEREÇO:** Rua Américo Brasiliense, nº 306/316 – Apto 108

**BAIRRO:** Centro – São Vicente/SP – CEP 11.320-040

### **DESCRIÇÃO DE TRANSCRIÇÃO**

Apartamento nº 108, localizado no 1º pavimento do Edifício Goiaó, situado à Rua Américo Brasiliense, nº 306/316, nesse município e Comarca de São Vicente, contendo um quarto, kitchenette, banheiro, com a parte ideal de 13,00/800 avos de todo o terreno confrontando pela frente com a área lateral \* em comum com o Edifício, do lado direito com o apartamento 110, do lado esquerdo com a entrada principal lateral do Edifício e nos fundos com a área interna em comum; com a área construída de 16,00m<sup>2</sup>, construído em terreno que mede 20,00 metros de frente com 40,00 metros na frente aos fundos, dividido de um lado com João Toldi, de outro com João Batista Pisantti e nos fundos com Carlos Trindade ou sucessores.

### **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O prédio está situado à Rua Américo Brasiliense, nº 306/316, em São Vicente/SP, em excelente localização, na cidade de São Vicente, sem elevador, sem portaria, não possui vaga de garagem.

### **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

O condomínio está situado em excelente logradouro, asfaltado, junto à avenida Presidente Wilson, cercado de vários estabelecimentos comerciais diversificados, transporte coletivo com diversas linhas para toda a cidade, inclusive para Santos e Praia Grande, poucos minutos da estação de VLT, panificadoras, supermercados, restaurantes, pizzarias, bancos, próximo ao Carrefour e Hipermercado Extra, apenas 4 minutos da praia dos Milionários.

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

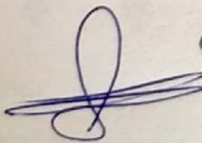





Com base em estudos de mercado, avaliação mercadológica, localização do imóvel, consulta aos principais portais imobiliários, como Imovelweb, Zap, Viva Real e OLX, além de imobiliárias e pesquisas a imóveis similares, localizados na mesma região, avaliamos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)**, com pequena margem para cima ou para baixo.

Sem mais, firmo o presente documento.

Santos 19 de janeiro de 2023

  
 7º TABELIÃO

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](http://www.bocardiimoveis.com.br)



## **AValiação IMOBILIÁRIA - MATRÍCULA Nº 5.133**

**Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente**

**SOLICITANTE: André Alves dos Santos Ramos - OAB/SP 410.132**

**Carol e Ramos Sociedade de Advogados**

**IMÓVEL:** Apartamento Edifício Goiaó

**ENDEREÇO:** Rua Américo Brasiliense, nº 306/316 – Apto 108

**BAIRRO:** Centro – São Vicente/SP – CEP 11.320-040

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Apartamento nº 108, localizado no 1º pavimento do Edifício Goiaó, situado à Rua Américo Brasiliense, nº 306/316, nesse município e Comarca de São Vicente, contendo um quarto, kitchenette, banheiro, com a parte ideal de 13,00/800 avos de todo o terreno confrontando pela frente com a área lateral \* em comum com o Edifício, do lado direito com o apartamento 110, do lado esquerdo com a entrada principal lateral do Edifício e nos fundos com a área interna em comum; com a área construída de 16,00m<sup>2</sup>, construído em terreno que mede 20,00 metros de frente com 40,00 metros na frente aos fundos, dividido de um lado com João Toldi, de outro com João Batista Pisantti e nos fundos com Carlos Trindade ou sucessores.

### **CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO**

O prédio está situado em excelente localização, a apenas 480 metros da Praia do Gonzaguinha. O prédio não possui elevador, não tem vaga de garagem.


### **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

Está situado em via asfáltica, travessa da Avenida Presidente Wilson, comércio diversificado, transporte coletivo nas principais adjacências, próximo da estação de VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), 500 metros do hipermercado Extra, padarias, academias, supermercados de bairro, restaurantes, agências bancárias, menos de 500 metros da Praia dos Milionários.

Corretor Credenciado: José Carlos Bocardi

Fones (11) 98942.4366 – (19) 98166.2040 WhatsApp - Whatsapp

E-mail: [bocardi.josecarlos@gmail.com](mailto:bocardi.josecarlos@gmail.com) – [www.bocardi-fernandes.com.br](http://www.bocardi-fernandes.com.br)



### 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\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais), com variações mínimas.

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

DE NOTAS  
1-SP  
LEMOS  
TE



Santos 17 de janeiro de 2023

*[Handwritten signature in blue ink]*

CORRETOR CREDENCIADO:

**JOSÉ CARLOS BOCARDI - CRECI: 105.123 SP F**

CPF: 047.349.758-17



RECONHECO POR SEMELHANÇA SEM VALOR ECONOMICO A(S) FIRMA(S) DE: JOSE CARLOS BOCARDI, DOU FE. - SELO(S): AA0529283, Em Test. da verdade. ANDRESSA DE LEMOS - PREÇO TOTAL: R\$ 7,97. SOROCABA - SP, 19 de janeiro de 2023, CODIGO DE SEGURANCA 4957484950485051494949535353.\*\*\*<<<

Corretor Credenciado: José Carlos Bocardi  
Fones (11) 98942.4366 – (19) 98166.2040 WhatsApp - Whatsapp  
E-mail: [bocardi.josecarlos@gmail.com](mailto:bocardi.josecarlos@gmail.com) – [www.bocardi-fernandes.com.br](http://www.bocardi-fernandes.com.br)

2º TABELÃO DE NOTAS SOROCABA-SP ANDRESSA DE LEMOS ESCRIVENTE

SELO DE AUTENTICIDADE

123919

**FIRMA 1**

S11141AA0529283

Colégio Notarial do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE ALVES DOS SANTOS RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2023 às 16:35, sob o número WSV/C23700053460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009000-22.2019.8.26.0590 e código 98A809C.