

Santos, 28 de abril de 2021.

Avaliação de Imóvel

Prezados Senhores,

Em atendimento a vossa solicitação para avaliação do imóvel situado à **Rua Vivaldo de Almeida Nery, nº 76, apartamento 73, Edifício Caraguatatuba, CEP 11085-090, bairro Saboó, cidade de Santos, Estado de São Paulo, matrícula 31.757** nesta comarca, segue:

O imóvel é um apartamento padrão, contendo 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, tendo sua área útil medindo 57,73m², área de uso comum de 10,14m², sendo a área total do imóvel 67,87m², cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de 01(uma) vaga de veículo em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Seu Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), no cadastro da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), está sob o nº 7071.0101134-41.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, dimensões, área construída, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização para venda em R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Método de avaliação: comparação de preço de produtos ofertados nos meios de divulgação na internet e imobiliárias, bem como negociações realizadas nas imediações do local.

Atenciosamente.



André do Nascimento Mancini

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 167.410

377
8



FACHADA DO PRÉDIO



<https://www.google.com/maps/place/R.+Vivaldo+de+Almeida+Neri,+76+-+Sabo%C3%B3,+Santos+-+SP,+11085-090/@-23.9322007,-46.348097,17.75z/data=!4m5!3m4!1s0x94ce04bb58f8e5a9:0x3441077991ed30a18m2!3d-23.9325867!4d-46.3481968>

398
8



<https://www.google.com/maps/place/R.+Vivaldo+de+Almeida+Neri,+76+-+Sabo%C3%B3,+Santos+-+SP,+11085-090/@-23.9322007,-46.348097,682m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94ce04bb58f8e5a9:0x34410777991ed30a!8m2!3d-23.9325867!4d-46.3481968>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 31.757 FICHA: 001

Santos, 13 de junho de 1989

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 73, contendo: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do Bloco 08, com acesso pela Rua 3, correspondente ao Edifício Caraguatatu ba, do Condomínio Litoral Norte, integrante do Conjunto Habitacional "Parque Residencial Athiê Jorge Coury", situado à Avenida Martins Fontes, nº 1051, no Bairro do Saboó, no perímetro urbano desta comarca, tendo a área total de 67,87m², área útil de 57,73m², área de uso comum de 10,14m² e a fração ideal no terreno de 0,16447368%, confrontando no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente onde tem sua entrada, com o hall de circulação, pelo lado direito com o apartamento de final "4", pelo lado esquerdo e fundos com as áreas comuns do condomínio; cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária nº. 23.019.204.000 (área maior). PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DOS SINDICATOS DOS OPERÁRIOS NOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS, CGC. 48.615.165/0001-02, com sede nesta cidade. MATRÍCULA ANTERIOR: 30.060. Especificação registrada sob nº 03 na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº 753, no livro 3-B Auxiliar. O Oficial Maior, *M. Silva*

[Handwritten signature]

MATRÍCULA DO IMÓVEL

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Santos, 29 de abril de 2022.

Atendendo solicitação verbal, para avaliação do imóvel abaixo descrito, baseando-se em parâmetros de imóveis de semelhantes condições na região tenho a informar o seguinte:

IMÓVEL: *Apartamento em prédio residencial.*

LOCALIZAÇÃO: *Rua Vivaldo de Almeida Nery, nº 76, apartamento 73 – Edifício Caraguatatuba - Bairro Saboó - CEP: 11085-090 - Santos- SP.*

MATRÍCULA: *Nº 31.757, desta comarca.*

VALOR DA AVALIAÇÃO: *R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).*

OBSERVAÇÃO: *O imóvel é um apartamento padrão, está situado em área de localização boa. Com uma área útil de 57,73 metros quadrados. Levando em conta a atual situação do mercado imobiliário, esse seria o valor inicial para se trabalhar o mesmo.*

OUTRAS CONSIDERAÇÕES: *Para conclusão dos valores, temos que levar em consideração que o prédio esteja em bom estado de conservação, fato que acontece com o referido imóvel, o estado interno do mesmo (que no caso, não teve como ser avaliado). O referido imóvel possui uma vaga de garagem.*



Esperando ter atendido a contento, coloco-me à inteira disposição para outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

MARIANA NOVOA
CRECI 227.559

Santos, 28 de abril de 2021.

Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Prezados Senhores,


Apresento as considerações da avaliação mercadológica de bem imóvel, sobre o imóvel abaixo descrito, tendo como objeto da avaliação: apartamento localizado na **Rua Vivaldo de Almeida Nery, nº 76, apartamento 73, Edifício Caraguatatuba, CEP 11085-090, bairro Saboó, cidade de Santos, Estado de São Paulo, 7º andar ou 8º pavimento do Bloco 08, com acesso pela rua 3, Edifício Caraguatatuba, do Condomínio Litoral Norte, integrante do conjunto habitacional "Parque Residencial Athiê Jorge Coury", situado à Av. Martins Fontes, nº1051, CEP 11085-090, bairro Saboó, cidade de Santos, Estado de São Paulo, matrícula 31.757, nesta comarca.**

O imóvel é um apartamento, composto por sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço, tendo sua área total medindo 67,87m², sendo área de uso comum de 10,14m² e área útil 57,73m², tendo o imóvel o direito de utilização de 01(uma) vaga garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), no cadastro da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), sob o nº 7071.0101134-41.

Diante das considerações descritas acima, tendo em vista quanto a localização, ao terreno, dimensões de área construída e estado geral de conservação, o imóvel quanto ao valor de comercialização para venda foi avaliado em R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).

Avaliação realizada em comparação de valores de produtos ofertados por meio de anúncios na internet e imobiliárias local, bem como negócios realizados nas imediações do imóvel.

Atenciosamente.


Renata Semenov do Nascimento
Corretora de Imóveis – CRECI 235024-F

Matrícula do Imóvel – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos

Livro nº 1 - REGISTRO GERAL
 Livro nº 1 - REGISTRO DE IMÓVEIS
 Santos, 13 de Junho de 1989

Nº 757 001

O imóvel objeto da matrícula supra contém: 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizados no 7º andar em pavimento do Bloco 03, com acesso pela Rua 3, correspondente ao edifício Carapateiro, de, do Condomínio Litoral Norte, integrante do Complexo Habitacional "Parque Residencial Atílio Jorge Coary", situado à Avenida Martins Fontes, nº 1091, no bairro do Saco, no perfeito urbano desta cidade, tendo a área total de 07,07m², área construída de uso comum de 12,14 m² e a fração ideal no terreno de 0,104473408, construída no sentido de quem do hall de circulação de andar vizier para a porta de entrada da unidade, pela frente onde tem sua entrada, com o hall de circulação, pela face direita com o apartamento de linha nº4, pelo lado esquerdo e fundo com as áreas comuns do condomínio; cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de um vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio no local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Registrado no Escritório Municipal de Registro de Imóveis de Santos, sob nº 001/30.060, especificação registrada sob nº 03 no instrumento matrícula Convenção Condominial registrada sob nº 750, no livro 3-0 Auxílios, O Oficial Maior, leilão.

N.º/31.757. Santos, 13 de Junho de 1989. Por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Quitação Parcial com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos de Lei nº... nº 4.300, de 21 de agosto de 1966, alterada pela Lei nº 3.049, de 29 de Junho de 1966, firmada nesta cidade, aos 29 de julho de 1989, ANTONIO TARRAHO FINEZ, Aposentado e sua mulher ROSA HELENA FERREIRA TARRAHO FINEZ, brasileiros, inscritos no CPF 072.481.104-87, cedentes no ex- gise da comissão parcial de bens, posteriormente à Lei 6.513/77, constituída nesta cidade, adquiridas de proprietária supra nomeada e qualificada, pelo preço de R\$ 2.110.147,40, equivalentes a 1.200,00 US\$ 00,00, o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial Maior, leilão.

N.º/31.757. Santos, 13 de Junho de 1989. Por Instrumento Particular ob- to de N.º, ANTONIO TARRAHO FINEZ e sua mulher ROSA HELENA FERREIRA TARRAHO FINEZ, supra qualificados, cedentes do imóvel objeto da ma- trícula supra, em favor de ANTONIO TARRAHO FINEZ, C.C. nº..... nº 00.500.309/0001-04, com sede em Brasília-DF, filial em São Paulo-Capi- tal, em garantia de pagamento da importação de US\$ 392.260,63, corres- pondente a R\$ 1.200,00 US\$ 00,00, pagáveis por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, com o valor da primeira prestação de R\$ 16.714,00, ven-

2

402
8

Fachada do Ed. Caraguatatuba, 76



Localização no Mapa da Cidade de Santos



R