

SANTOS, 19 DE JULHO DE 2022

AO.  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIA MARIA  
RUA DA LIBERDADE Nº 576  
SANTOS/SP

**REF:- LAUDO DE AVALIAÇÃO**

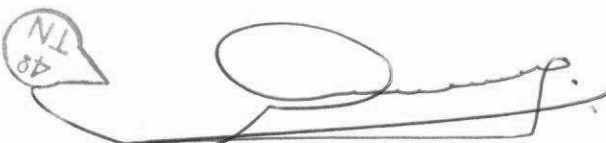
DE UM IMÓVEL, DENOMINADO APARTAMENTO Nº 54, LOCALIZADO NO 5º ANDAR TIPO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIA MARIA, SITUADO NA RUA DA LIBERDADE Nº 576, TENDO ESTE APARTAMENTO UMA ÁREA PRIVATIVA BRUTA DE 125,10 M2, SENDO 81,17M2 DE ÁREA ÚTIL ÁREA VINCULADA DE GARAGEM DE 12,50 M2, ÁREA COMUM DE 31,43 M2, PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 125,10 M2, CORRESPONDENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 1,723927%, TANTO NO TERRENO COMO NAS DEMAIS COISAS DE USO COMUM, CONTENDO, SALA COM TERRAÇO, UMA SUITE COM BANHEIRO PRIVATIVO, UM DORMITÓRIO, UM BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E W.C. DE EMPREGADA E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

O IMÓVEL EM QUESTÃO ENCONTRA-SE REGISTRADO NA MATRICULA Nº 66.689 LIVRO Nº 2 FICHA 1, DO SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS.

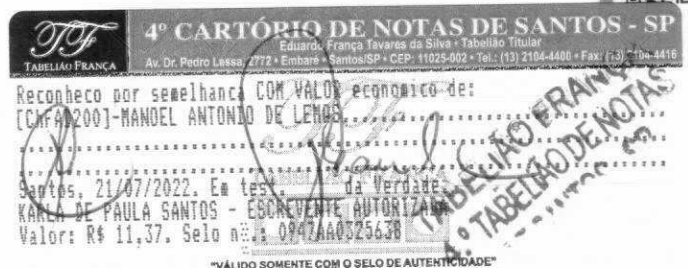
CONSIDERANDO QUE NÃO FOI POSSIVEL FAZER UMA VISTORIA NAS DEPENDÊNCIAS DO REFERIDO IMÓVEL, E CONSIDERANDO AINDA A POSSIVEL SITUAÇÃO DO IMÓVEL NO PRESENTE MOMENTO E, DE ACORDO COM A DEMANDA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO, E AINDA ATRAVÉS DE MÉTODOS COMPARATIVOS, ATRIBUIMOS AO IMÓVEL EM TELA O SEGUINTE VALOR

PRÊÇO APROXIMADO PARA VENDA:

R\$480.000,00 (QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS)



MANOEL ANTONIO DE LEMOS  
CRECI Nº 45.432 - SP



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS Nº 726 CONJUNTOS 102 A 104 – TEL 3221-8474 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUÍZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2022 às 13:46, sob o número WST522702774679. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003694-54.2022.8.26.0562 e código qLxWnxwz.



**LUIZ FARIAS  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 50.961-F**

Av. Almirante Cochrane, 203 – Conj. 101 – Tel. 3231-7766 - CEP 11040-003 - SANTOS-SP  
\*\*\*\*\*

Santos, 22 de Julho de 2022.-

AO  
CONDOMINIO EDIFÍCIO “LIA MARIA”  
RUA DA LIBERDADE, 576 – SANTOS/SP  
NESTA

Prezados Condôminos:

Conforme vossa solicitação segue abaixo discriminada a minha avaliação do apto. 54, imóvel localizado na Rua da Liberdade, 576 – Santos/SP, transcrito no 2º Registro de Imóveis de Santos, sob a Matrícula nº 66.689, de onde foi retirado esta especificação na integra:

**APARTAMENTO nº. 54, LOCALIZADO NO 5º. ANDAR TIPO DO “ CONDOMINIO EDIFÍCIO LIA MARIA” SITUADO À RUA DA LIBERDADE, Nº. 576, localizado nos fundos, entre os apartamentos dos tipos “3” e “5”, contendo as seguintes peças e acomodações privativas: sala com terraço, uma suíte com banheiro privativo, um dormitório, um banheiro social, cozinha, área de serviço e W.C. de empregada e área de circulação, confrontando pela frente com parte do hall de circulação, poço de ventilação e iluminação do prédio e escadarias, do lado direito com o apartamento tipo “5” e parte do hall de circulação, do lado esquerdo com o apartamento tipo “3” e nos fundos com o recuo dos fundos do prédio. Possui uma área bruta de 125,10 m2, sendo 81,17 m2., de área útil e 31,43 m2 de área comum e de 12,50 m2., correspondente a área de uma vaga na garagem coletiva do prédio, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 1,723927% do terreno e demais coisas de uso comum a todos os condôminos.**

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

O valor do imóvel dentro do mercado, oscila entre a quantia **MÍNIMA** de **RS 480.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)** e o **MÁXIMO** de **RS 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)** .

Cordialmente



LUIZ FARIAS

3º TABELÃO DE NOTAS MARCOS SOUSA E SILVA COMARCA DE SANTOS  
ESTADO DE SÃO PAULO TABELÃO REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AVENIDA EPITÁCIO PESSOA, Nº 108 - SANTOS - SP - TELEFONE: (16) 3219-7337

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de: LUIZ FARIAS,  
em documento com valor econômico, e dou fé. Selos:

AA0333788.  
Santos, 26 de julho de 2022. Em t  
est. da verdade. Vali

do somente com o Selo de autenticidade AFD 1 R011,07  
Código de Segurança: 5054485550495050485749565055

AA033889

113308  
FIRMA  
VALOR ECONÓMICO 1

C10949AA033738

Vinicius Marques de Oliveira  
Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2022 às 13:46, sob o número WSTS22702774679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003694-54.2022.8.26.0562 e código Vv1Bjcz.



**ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**Prezado(a):**

De acordo com a solicitação de V.Sa. apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de Venda do imóvel, situado na Rua Liberdade nº 576, Apto. 54, do Condomínio Edifício Lia Maria, Bairro Aparecida, na cidade de Santos/SP, conforme descrito abaixo:

**Descrição do Imóvel:**

Apartamento nº 54 localizado no 5º andar tipo do condomínio edifício Lia Maria, situado na Rua Liberdade nº 576, localizado nos fundos, entre os apartamentos dos tipos 3 e 5, contendo as seguintes peças e acomodações privativas: sala com terraço, 1 suíte com banheiro privativo, 1 dormitório, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço e wc de empregada e área de circulação. Possui uma área bruta de 125,10m2, sendo 81,17m2 de área útil, 31,43m2 de área comum, e 12,50m2 correspondente a área de 1 vaga de garagem coletiva do prédio, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 1,723928% do terreno e demais coisas de uso comum a todos os condôminos. Cadastrado sob a Matrícula nº 66.689, do 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP.

**Metodologia:**

Tomando-se por base na descrição do imóvel acima, e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade de construção, padrão do imóvel, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação.

**Avaliação:**

Diante dos dados expostos, avaliamos o imóvel quanto ao valor de Venda em R\$ 485.000,00 (Quatrocentos e Oitenta e Cinco Mil Reais).



Santos, 20 de Julho de 2022

**Leonard Hasegawa Silva**  
**Corretor de Imóveis**  
**Creci/SP 75165**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2022 às 13:46, sob o número WSTS22702774679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003694-54.2022.8.26.0562 e código LutHP8K.