

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo pedido de pessoa interessada, apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado à Av. Antonio Emmerick, nº78 apto nº34, bairro Vila Valença, em São Vicente - SP, conforme segue.

Transcrição nº55.071, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP: “O LOTE DE TERRENO sob o número 04 da Quadra 01 da VILA VALENÇA (parte que é lançado sob o número 76 da Avenida Antonio Emmerick), na cidade de São Vicente, medindo 12,00 metros de frente para a referida Avenida, por 35,00 metros da frente aos fundos, com a área de 420,00 metros quadrados, dividindo de um lado com o lote 05, de propriedade do Dr. Plínio José Chagas, de outro lado com o lote 3, de propriedade da The Texas & Co. Limitada e nos fundos com a Viela Sanitária”. Conforme transcrição emitida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP.”

Conforme matrícula nº 55.071 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, Havido dito imóvel pelo “de cujus”, consoante os termos da Escritura de Compromisso de Compra e Venda datada de 1º de abril de 1963. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente como contribuinte n. 33-00209-0037-00078-024.”

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a região central da cidade, comércios em geral, shopping, agências bancárias, supermercados e transporte público.

Sendo essa uma avaliação não visitada, considerando a localização, formato, dimensões e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de venda em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

Santos – SP, 25 de Julho de 2023.



Frederico Amante Z. Garcia

Creci: 154-204 - F

Av. Ana Costa, nº471, cj.609, Gonzaga - Santos – SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **RESIDENCIAL**

Conforme solicitação de pessoa interessada na avaliação para venda, do "Imóvel situado na Av. Antonio Emmerick, nº 78, apto 34, bairro Vila Valença, São Vicente - SP, em avenida de grande circulação, próximo a comércios em geral e bairro próximo ao centro, o apartamento nº34, do EDIFÍCIO MARIA VIRGINIA, melhor descrito e caracterizado na transcrição 55.071 do 3º Oficial de Registro de Imóveis Santos. Havido dito imóvel pelo "de cujus", consoante os termos da Escritura de Compromisso de Compra e Venda datada de 1º de abril de 1963. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente como contribuinte n. 33-00209-0037-00078-024." Transcrição nº55.071, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP: "O LOTE DE TERRENO sob o número 04 da Quadra 01 da VILA VALENÇA (parte que é lançado sob o número 76 da Avenida Antonio Emmerick), na cidade de São Vicente, medindo 12,00 metros de frente para a referida Avenida, por 35,00 metros da frente aos fundos, com a área de 420,00 metros quadrados, dividindo de um lado com o lote 05, de propriedade do Dr. Plínio José Chagas, de outro lado com o lote 3, de propriedade da The Texas & Co. Limitada e nos fundos com a Viela Sanitária". Conforme transcrição emitida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP."

Trata-se de avaliação sem visita, baseada em dados similares em características descritas e por metro quadrado e de oferta da região.

Concluo que o valor para a venda do referido imóvel atualmente é de aproximadamente R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), levando em consideração a disponibilidade, valores aproximados na região, incidência de encargos e procura.

Sem mais.

São Vicente, 25 de julho de 2.023.

LUIS TEDESCO FILHO

Consultor Imobiliário

CRECI 205.449-F

Rua Azevedo Sodré, 140 - apto 61

Santos - SP

FONE: (13) 99601-6031



LUIS TEDESCO FILHO



PAINEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA-ME

CRECI - 12.910-J

AV. PRESIDENTE WILSON, N.52, LOJA 01, GONZAGA - SANTOS - SP

FONE: (13) 3371-2560

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Tipo de Imóvel: "Apartamento"

Tipo de Avaliação: Não-Visitada

Forma de Avaliação:

- Analogia com base em valores de m² da região;
- Ofertas de imóveis similares;
- Apartamento ocupado.

Descrição do Imóvel: - "O APARTAMENTO N. 34, do EDIFÍCIO MARIA VIRGINIA, sito à Avenida Antonio Emerich, n.78, nesta cidade, melhor descrito e caracterizado na transcrição 55071 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos. Havido dito imóvel pelo "de cujus", consoante os termos da Escritura de Compromisso de Compra e Venda datada de 1º de abril de 1963. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente como contribuinte nº 33-00209-0037-00078-024.

Documento apresentado: Transcrição nº55.071, emitida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – Estado de São Paulo.

Avaliação: para venda, aproximadamente R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Santos, 25 de julho de 2023.

CIRO ANGELO ZAMARRENHO GARCIA JUNIOR
Painel Imóveis – CRECI 12.910-J