

EDMILSON NASCIMENTO RIBEIRO DE JESUS

(013) 97407-0177

CRECI: 101.778

PARECER SOBRE VALOR DE IMÓVEL

Imóvel: Rua Manoel Tourino, 384 - CEP: 11015-031
Macuco - Santos - SP.
Matrícula: 48.571

Objetivo: Informar o valor de venda

Solicitante: Sr. Adenilson dos Reis - CPF: 069.943.718-08

Corretor: Edmilson Nascimento Ribeiro de Jesus
CRECI: 101.778

SOBRE O IMÓVEL

Trata-se de um Sobrado com 3 (três) dormitórios, Sala para 2 ambientes, banheiros social, cozinha, área de serviços, sala living, com terraço, cozinha, entrada social e de serviço, possui **área útil de 188 m2**, área vinculada de garagem de 12,50 m2 (uma vaga), somando-se outra área construída aos fundos do terreno e uma pequena piscina.

CONTEXTO URBANO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

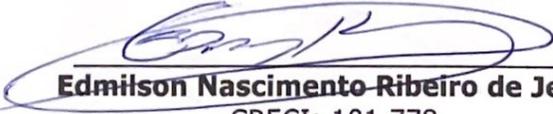
Imóvel residencial, localizado em bairro de classe média, com ampla oferta de serviços: agências bancárias, padarias, supermercado, farmácias, restaurantes, escolas, lojas, etc.

AVALIAÇÃO CRITÉRIO TÉCNICO

Nosso parecer considerou: valor médio de apartamentos no mesmo bairro, área construída, dimensões semelhantes e o estado de conservação do mesmo.

Total: R\$ 1.300.000,00

Santos, 04 de julho de 2024



Edmilson Nascimento Ribeiro de Jesus
CRECI: 101.778



LAUDO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO: ADENILSON DOS REIS – CPF: 069.943.718-08

CORRETOR: JOSÉ MANOEL VIVIAN MASCAREÑAS – CPF: 018.029.918-24

IMÓVEL: Sobrado em terreno medindo 8 metros de frente por 32 metros de fundos, totalizando 256 m²
 Matrícula: 48.571

ENDEREÇO: Rua Manoel Tourino, 384 - Macuco – Santos, S/P
 CEP: 11016-031

O laudo de avaliação de imóvel é utilizado para descrever o estado de conservação, localização, área construída e expectativas de valorização. Nele, são detalhadas as condições apresentadas pelo imóvel exceto mobiliário.

Obs: a) Este laudo de avaliação limita-se a apresentar o imóvel "ad corpus" (no estado como se encontra), no momento da visita de vistoria realizada pelo corretor que assina este laudo de avaliação.

SOBRE O IMÓVEL

Trata-se de um sobrado com 3 (três) dormitórios, sala, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviços e piscina, medindo 188 metros quadrados de área construída. Sobrado em bom estado de conservação.

CONTEXTO URBANO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel residencial, localizado em bairro de zona intermediária de classe média, com ampla oferta de serviços: agências bancárias, padarias, supermercado, farmácias, escolas. Fica ao lado do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos)

AVALIAÇÃO CRITÉRIO TÉCNICO

Nosso parecer considerou: valor médio de imóveis semelhantes no mesmo bairro, área construída, dimensões mesmo estado de conservação do mesmo.

Terreno: R\$ 3.000,00 m² x 256 m² = R\$ 768.000,00
 Edificação: R\$ 2.500,00/m² x 188 m² = R\$ 470.000,00

Total: R\$ 1.238.000,00

- Não computamos valor de mobília que não façam parte do imóvel, ou seja, somente o que é fixo e não demandem demolição para retirada.

Santos, 03 de julho de 2024

J. Mascareñas Transações Imobiliárias LTDA - ME
 CNPJ: 10.278.411/0001-05
 José Manoel Vivian Mascareñas

Mascareñas
 Corretor
 CRECI-57.500 CRA-94.808
 CREA-121638/TD
 Tel: (13) 97412-7635

(13) 97412-7635 CREA: 121.638/TD CRA: 94.808 CRECI 20.597/J
 CNPJ: 10.278.411/0001-05 Rua Capitão João Salermo, 38 - Sala 83 - Ponta da Praia
 Santos - S/P CEP: 11030-440

Avaliação Imobiliária

Mediante solicitação da corpo diretivo da Lopes Conceito, elabora a seguinte Avaliação Imobiliária do sobrado, localizado no número 384 da Rua: Manoel Tourinho, Bairro Macuco, Santos-SP, o qual possui 3 Dorms, Sala, WC Social, Cozinha Area de Serviço e piscina, medindo 188 m² de área construída, terreno medindo oito metros de frente por trinta e oito metros de fundos, totalizando 304 m² a área total do terreno. Observando a particularidade, da presente, a citada propriedade está em uma **LOCALIZAÇÃO INTERMEDIÁRIA, DE CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA**, por conta da sua posição e sua construção que auferem o Valor Final de Venda.

Consideramos para a avaliação o estado geral da construção, o seu valor de mercado e a média imobiliária da região.

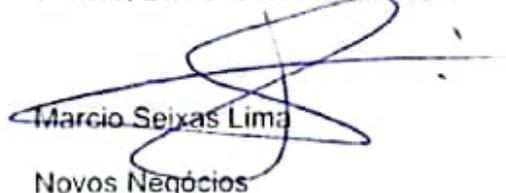
Valor atual do imóvel para transação imobiliária:

Para Venda: Área: **304 m²** Valor/m²: R\$ 4.500,00

Valor da Avaliação: R\$ 1.368.000,00 (Hum milhão trezentos e sessenta e oito mil reais).

Mediante o exposto, subscrevo o presente laudo.

Santos, 23 de fevereiro de 2024.



Marcio Seixas Lima

Novos Negócios

Lopes Conceito