

Santos, 27 de janeiro de 2025.

Ao

Ilmo. Sr.

Condomínio Centro de Negócios

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**PREZADO SENHOR:**

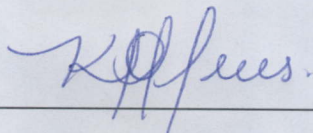
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel comercial, situado à Avenida Pedro Lessa, nº 3076, cjtó 51, Embaré, Santos, SP., descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de Conjunto Comercial de nº 51, localizado no 5º Pavimento do "Condomínio Centro de Negócios", situado na Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, Santos, SP, contendo sala, área de cozinha e banheiro, tendo área útil de 41,623m². Matrícula nº 70.971, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

À disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.



Nome: Karina Pires

Creci nº 228.312 F

CNAI 43.460

Santos, 20 de janeiro de 2.025.

Ao

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 12^a Vara Cível da Comarca de Santos.

Processo n° 1022322-62.2020.8.26.0562

Ref.: Avaliação do conjunto comercial localizado na Avenida Pedro Lessa, n° 3.076, conjunto 51, Embaré, Santos, SP.

O resultado desta análise é decorrente de vários fatores consistentes: viabilidade comercial, nível de liquidez, referências de negócios realizados nas imediações, e respectiva competitividade do imóvel no mercado. Este trabalho tanto pode se referir a venda, locação como atualização patrimonial imobiliária.

TIPO DO IMÓVEL: Conjunto Comercial de n° 51, localizado no 5° Pavimento do "Condomínio Centro de Negócios", situado na Avenida Pedro Lessa, n° 3.076, Santos, SP, contendo sala, copa, área de cozinha e banheiro, tendo área útil de 41,623m². Matrícula n° 70.971, 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Pedro Lessa, n° 3.076, conjunto 51, Embaré, Santos, SP.

LOUGRADOUROS VIZINHOS: Av. Afonso Pena, Av. Siqueira Campos e Rua Oswaldo Cruz. Próximo ao Hospital Guilherme Álvaro.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: Pavimentação, luz, água, telefone, iluminação, esgoto, coleta de lixo, guias/sarjetas, canalização, comércio, correio, bancos, atendimento médico, transporte, recreação.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: O referido imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

AVALIAÇÃO DO CONJUNTO COMERCIAL PARA VENDA NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez reais)

À disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Nome: Luiz Antônio Gomes Junior
Creci-F nº 242.179

Luiz Antonio Gomes Junior
CRECI 242179-SP

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO

A requerimento verbal da pessoa interessada, executei perícia no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, conjunto 51, Embaré, Santos, SP.

CARACTERÍSTICAS

O Conjunto Comercial de nº 51, localizado no 5º Pavimento do “Condomínio Centro de Negócios”, situado na Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, Santos, SP, contendo sala, copa, área de cozinha e banheiro, tendo área útil de 41.623m². Matrícula nº 70.971, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.. O referido imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

AVALIO

 Valor de mercado: **R\$ 215.000,00** (duzentos e quinze mil reais)

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

HONORÁRIOS

***Tabela de honorários prevê 6% (seis por cento) do valor avaliado a título de remuneração para o Corretor de Imóveis.**

Santos, 20 de janeiro de 2.025.

Marcella Mendes Silva

Corretora: Marcella Mendes Silva
CRECI Nº 265.074

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 20 Janeiro 2025, 15:16:13



By Truora

fls. 312

WST525702336499
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS DE ALMEIDA SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 12:22, sob o número 1022322-62.2020.8.26.0562 e código A9g71df5.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022322-62.2020.8.26.0562 e código A9g71df5.

Status: Assinado

Documento: AVALIAÇÃO IMÓVEL - COND. CENTRO DE NEGÓCIOS, CJTO 51 (3).Doc

Número: f1dab44e-dbd2-4dcc-bb32-c1f7ca6d0b98

Data da criação: 20 Janeiro 2025, 15:07:01

Hash do documento original (SHA256): 9c187c298d85469163e995c55d5ce8bd444d2431e3e9bd2b115fbe67b206e5c7



Assinaturas

1 de 1 Assinatura

| | |
|---|--|
| <p>Assinado via ZapSign by Truora</p> <p>MARCELLA MENDES SILVA</p> <p>Data e hora da assinatura: 20 Janeiro 2025, 15:16:13</p> <p>Token: 33fa8adf-dd84-464d-b994-66b4039d951c</p> | <p>Assinatura</p> <p><i>Marcella Mendes Silva</i></p> <p>MARCELLA MENDES SILVA</p> |
| <p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5513996567555</p> <p>Nível de segurança: Validado por código único enviado por SMS</p> <p>E-mail: oficialmendes@hotmail.com</p> | <p>IP: 177.9.114.6</p> <p>Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_1_1 like Mac OS X)</p> <p>AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.1.1 Mobile/15E148</p> <p>Safari/604.1</p> |

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número f1dab44e-dbd2-4dcc-bb32-c1f7ca6d0b98, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign f1dab44e-dbd2-4dcc-bb32-c1f7ca6d0b98. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.