

# **IMOBILIÁRIA NAUTILLUS**

## **AVALIAÇÃO**

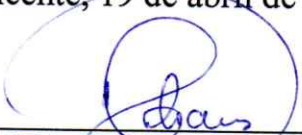
**IMÓVEL**:- APARTAMENTO SOB NÚMERO 124 (CENTO E VINTE QUATRO), localizado no 11º andar ou 12 pavimento do EDIFÍCIO COCAL, situado à Rua Messia Assu número 143 – Boa Vista/Itararé, no Município e Comarca de São Vicente - Estado de São Paulo, Cartório e Registro de Imóveis desta comarca, perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula número 125.426.

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, comparecemos no imóvel acima citado, que consiste em um apartamento duplex com dois (2) dormitórios, sendo um com sacada interna e externa, sala dois(2) ambientes com sacada, cozinha, dois(2) banheiros, área de serviço; contendo 106,50 de Área Construída. Condomínio com garagem coletiva, 2 elevadores social e de serviço e portaria 24 horas.

Tomando-se ainda por base sua localização, padrão de logradouro e o estado geral do imóvel, em virtude disso, o imóvel tem o valor de mercado, para VENDA de R\$ 375.000,00. (TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS).

**PARA QUE PRODUZA OS EFEITOS LEGAIS E JURÍDICOS, EU DONATA CLELIA CHANES CORRETORA DE IMÓVEIS INSCRITO NO CRECI DA SEGUNDA REGIÃO SOB O NÚMERO 99.608, ASSINO E CERTIFICO ESTE PARECER, QUE FOI ELABORADO DE ACORDO COM O ART. DA LEI 6.530/78**

São Vicente, 19 de abril de 2024

  
\_\_\_\_\_  
**DONATA CLELIA CHANES**  
Creci 99.608

**Rua Onze de Junho, 183 – São Vicente – SP**  
**Tel. (13) 3468.4015 / 3466.7191**

# BELLA VISTA IMÓVEIS

CRECI 92298

## AVALIAÇÃO

Pelo presente declaro para os devidos fins que nesta data

Avaliei o imóvel descrito abaixo;

**Apartamento Duplex ,nº124 localizado no 11º andar ou 12º pavimento do Edifício Cocal, situado na Rua Messia Assú, 143 neste município e Comarca de São Vicente no Bairro Itararé devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis em São Vicente - Matrícula nº 125.426 e inscrito na Prefeitura Municipal de São Vicente, sob N° 15.00082.0006.00143-145.**

**Acomodações: Contendo 02 Dormitórios sendo 01 suite com varanda, Sala, Cozinha, Wc Social, área de serviço e sacada, com direito a uma vaga de garagem coletiva em local indeterminado, com área construída de 106,50 m2**

**Tomando-se por base estado de conservação e preço de Mercado avalio em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).**

**São Vicente 19 Abril de 2.024**



**Wilma Fatima da Silva - Creci- 131112**

Rua Onze de Junho, 96, loja 29 - Itararé - São Vicente - SP  
Fone: (13) 3467- 4543

[Http://www.imobellavista.com.br](http://www.imobellavista.com.br)





À  
Quem interessar possa

## REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Atendendo a solicitação da parte interessada em nossos serviços, vimos através desta, apresentar uma avaliação de VENDA do imóvel que se localiza no Edifício Cocal , apto nº 124, com endereço na Rua Messi Assu , nº 143 , bairro Itararé , cidade de São Vicente/SP, contendo área construída de 106,5 m<sup>2</sup>, condomínio com garagem coletiva , 2 elevadores social e de serviço e portaria 24 horas . O imóvel consiste em um apartamento duplex com dois dormitórios, sendo um com sacada interna e externa , sala dois ambientes com sacada , cozinha , dois banheiros e área de serviço .


O imóvel encontra-se em local com infraestrutura completa, próximo a praia, com variedades de comércio, e transporte público.

Com base nestes dados fizemos a avaliação do imóvel por meio do método de comparação, verificando outros imóveis com o mesmo perfil para VENDA na mesma região.

**VALOR DA AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL  
PARA VENDA: R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**

Estaremos á disposição para qualquer dúvida ou serviço.

São Vicente, 20 de abril de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
ITARARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
Wilson Barbosa  
Creci. 41963



## CARTA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A/C

**Sra. Carlos Antonio Mardinotto Junior**

Abaixo segue a apresentação do estudo de avaliação de valor para comercialização do imóvel situado na **Rua Messia Assu, 143, apartamento 124**, Edifício Cocal, Itararé, na cidade de São Vicente, estado de São Paulo.

O referido imóvel é formado por 6 cômodos, sendo eles: 1 sala, 2 dormitórios (sendo 2 suítes), 1 cozinha e 1 área de serviço, além de 1 terraço frontal e 1 terraço aos fundos. Inclui direito a estacionamento de um veículo, sendo a garagem de uso coletivo insuficiente.

Como características técnicas o imóvel é composto por uma área construída bruta total de 106,50 m2 conforme informado no cadastro da Prefeitura Municipal de São Vicente sob a Inscrição Municipal **15-00082-0006-00143-145**, em terreno plano, padrão residencial vertical médio.

O edifício possui 2 elevadores, com 12 andares de apartamentos, com 7 unidades por andar, além do pavimento térreo e subsolo, onde se localizam as vagas de garagem. Não possui estrutura de lazer e/ou convivência.

O estado geral do apartamento apresenta fissuras, infiltrações e rachaduras em todos os cômodos, o piso da sala e dormitórios está deteriorado, todas as janelas possuem vidros quebrados, azulejos da cozinha e dos banheiros soltos, e a escada possui sinais de deterioração.

## Relatório fotográfico

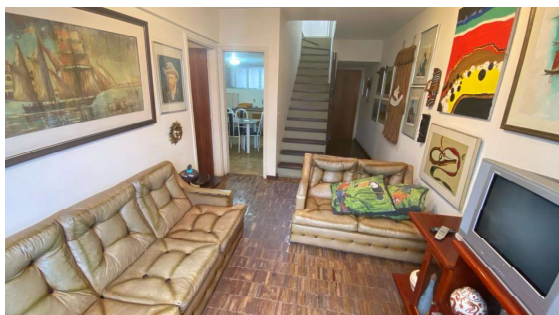


Foto 01 – Sala



Foto 02 – Dormitório 1

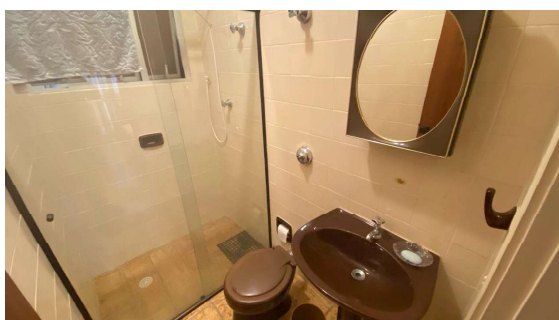


Foto 03 – Banheiro Dormitório 1



Foto 04 – Cozinha

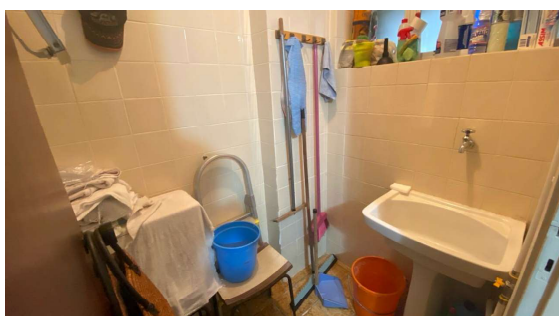


Foto 05 – Lavanderia

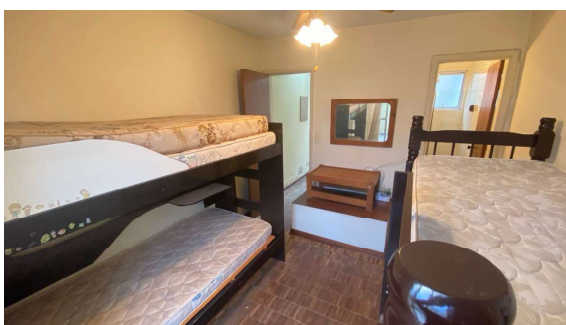


Foto 06 – Dormitório 2



Foto 07 – Banheiro Dormitório 2



Foto 08 – Terraço



## Conclusão

Com base nas considerações descritas acima, visita ao local e análise das condições estruturais e construtivas, além do estudo de imóveis similares disponíveis no mercado, com semelhanças quanto ao terreno, localização, dimensões, área, zoneamento, serviços públicos, tipo construtivo, idade, itens de lazer, distribuição, utilização, acabamento, conservação, dou como sugestão de valor de comercialização o total de:

**R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais)**

Sem mais a expor e elucidar, deixo registrada minha avaliação e sugestão de precificação para venda do imóvel analisado.

São Vicente, 17 de abril de 2024.



**Richard Diegues**

CRECI 46.038 / SP

Contatos: telefone (11) 98602-2719 – e-mail [richard@gaveaimobi.com.br](mailto:richard@gaveaimobi.com.br)

RENATO GOMES ABADE MENDES  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2ª REGIÃO Nº 247966-F  
Edifício Helbor Offices. Rua Benjamin Constant, nº 61, sala 1605.  
Centro – São Vicente – SP. CEP: 11.310-500.

A/C: Sr. Carlos Antônio Mardinnotto Junior.

### AVALIAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e pela parte interessada que, na data de 15/04/2024 compareci ao imóvel no Condomínio Edifício Cocal, situado na Rua Messia Assú, nº 147, unidade 124 na cidade de São Vicente – SP, bairro do Itararé, CEP: 11.320-130, consistente em um apartamento residencial cobertura “Duplex”, com área útil de 65 m<sup>2</sup>, sala dois ambientes, duas suítes, cozinha com depósito, área de serviço e com direito a uma vaga coletiva, porém sem capacidade total de guarda dos veículos. O condomínio não conta com área de lazer, são doze andares com sete apartamentos por pavimento, tendo o térreo e o subsolo e dois elevadores (Social e de Serviço). A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo visto que o imóvel apresenta muitas imperfeições em seu contexto, foi concluído que o seu valor de para venda mais adequado seria de R\$380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais).

### IMAGENS DO IMÓVEL



Visão da Entrada de Acesso



Sala (1)



Sala (2)



Sacada da Sala



**1ª Suíte (1)**



**1ª Suíte (2)**



**Banheiro da 1ª Suíte**



**Cozinha (1)**



**Cozinha (2)**



**Área de Serviço**



**Escada de Acesso ao 2º Piso**



**2º Piso Acesso ao Terraço**





**Terraço**



**2ª Suíte (1)**



**2ª Suíte (2)**



**Banheiro da 2ª Suíte**



**Terraço da 2ª Suíte (1)**



**Terraço da 2ª Suíte (2)**

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Renato Gomes Abade Mendes, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região, sob nº 247.966-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com art. 3º da Lei 6.530/78.

São Vicente, 15 abril de 2024.

---

Renato Gomes Abade Mendes  
CRECI-SP 247.966-F



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**5ª VARA CÍVEL**  
Rua Jacob Emerick, 1367, Sala 54 - Parque Bitaru  
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP  
Telefone: (13) 3467-6650 - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **0001656-31.2024.8.26.0590**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Extinção**  
Exequente: **Carlos Antonio Mardinotto Júnior**  
Executado: **Arlette Mardinoto e outros**

Vistos.

Ante a concordância das partes, HOMOLOGO a avaliação do imóvel objeto da ação, fixando seu valor em R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) para maio de 2024, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Prossiga-se o cumprimento de sentença.

Para tanto, diante do pedido de alienação judicial do bem, indique o credor gestor de leilões para realização das hastas publicas.

Prazo: 15 (quinze) dias.

Após, dê-se vista ao polo passivo para manifestar-se sobre a indicação apresentada.

Int.

São Vicente, 24 de maio de 2024.

**Otávio Augusto Teixeira Santos (Juiz de Direito)**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**