

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo(a). Sr.(s)

Condomínio Residencial Portal do Mar

Por solicitação de vossa senhoria apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado á Rua Irmã Maria Alberta, nºs 76 e 106 – unidade 206 BL. 01- Vila Samarita, Conforme segue:

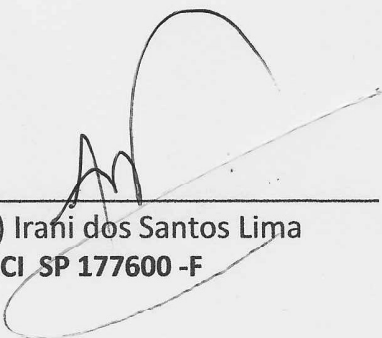
Trata se de um imóvel com 49,7500 m2 de área privativa, e área construída total de 59,2800 m2 e área comum 9,5300 m2, correspondendo-lhe as coisas de uso comum e na totalidade do terreno, uma fração ideal correspondente a 0,57142 %
Localizado no 2º pavimento e ou 1º andar. Inscrição estadual nº 71-06285-1138-00076-000 - Matrícula nº 133075

A Distribuição e da seguinte forma: 02 dormitórios , sala, cozinha, WC em piso frio, área de serviço com tanque. Prédio tem salão de festas, com direito a 01 vaga coletiva.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comercio, escolas, supermercados, em região afastada da cidade.

Considerando a localização, formato e dimensões, qualidade de materiais de acabamento, estado de conservação e media de preços da região seu imóvel é avaliado em R\$ 85.000,00 (mil reais) para comercialização.

São Vicente, 13 de Fevereiro de 2025

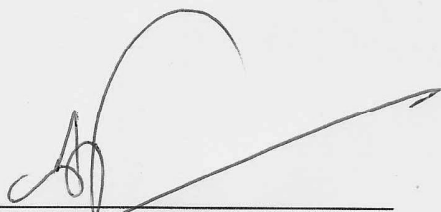


Corretor(a) Irani dos Santos Lima
CRECI SP 177600 -F

RECIBO

Eu, Irani dos Santos Lima, CRECI SP 177600-F, declaro ter recebido do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO MAR**, localizado a propriedade situado á Rua Irmã Maria Alberta, nºs 76 e 106 – unidade 206 BL. 01- Vila Samarita, SP, a importância de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) referente a avaliação de imóvel para venda, unidade 206 .

São Vicente , 13 de Fevereiro de 2025.



Corretor(a) Irani dos Santos Lima
CRECI SP 177600-F

PIX: 13398235867 (CPF) – CC 92138-6 – AG 0727 BANCO: SICREDI

Avaliação de imóvel

1

Imo. Condomínio Residencial Portal do Mar

Venho respeitosamente comunicar o valor de comercialização do imóvel situado na Rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritá. São Vicente/SP

Imóvel objeto: Apartamento 206, Bloco 1, da rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritá. São Vicente/SP

Edifício Portal Do Mar. Rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritá. São Vicente/SP

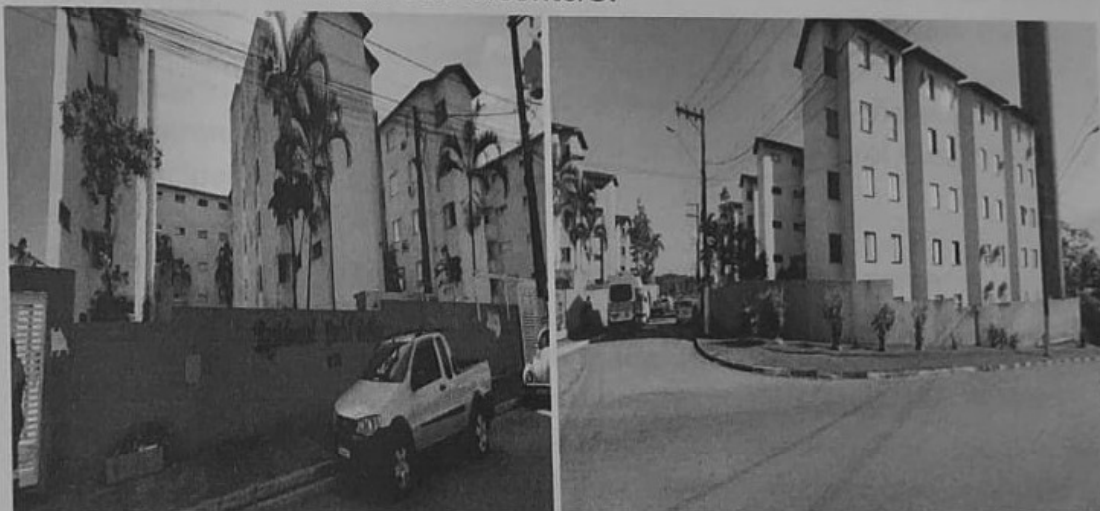


Foto 1 e 2 - Fachada do condomínio Portal do Mar

Imóvel Avaliando: Apartamento Nº 206, localizado no primeiro andar, pavimento do Bloco 1 do condomínio Residencial Portal do Mar, situado à rua Irmã Maria Alberta nºs. 76 e 106. CEP 11345-04. Vila Samaritá, neste município e comarca de São Vicente, com área privativa de 49,7500M², área comum de 9,5300M², e área total construída de 59,2800 M²; pertencendo-lhe, nas coisas de uso comum e na totalidade do terreno, uma fração ideal correspondente a 0,57142%

Descrição do Condomínio Portal do Mar: São 17 anos de construído contendo: 7 blocos de prédios, sem elevadores, com o total de 145 apartamentos com 100 vagas de garagem coletiva; dois salões de festas, sendo 50 pessoas cada um dos salões e dois banheiros para cada e área livre com quadra poliesportiva e 3 churrasqueiras.

Documentação Imobiliária: Matrícula sob nº 133075 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente; Projeto Arquitetônico no Processo do Arquivo Municipal de São Vicente e Espelho de IPTU de 2025.

Localização: O imóvel avaliando situado em São Vicente - Litoral Sul de São Paulo, cidade com aproximadamente 330.000 habitantes é composta por área insular e uma área continental contendo mais de 100.000 habitantes, economia fundamentada no comércio varejista em conjunto com a gastronomia e o turismo das suas praias com pouco mais de 4 KM de extensão. O imóvel localizado na área continental de São Vicente no bairro Samaritá tem demonstrado crescimento habitacional e populacional, local pouco provido de pequenos comércios e distante 3 KM do comércio da região da área continental, tendo o referencial o bairro Jardim Rio Branco - Avenida Ulisses Guimarães - provida de lojas comerciais, Postos de saúde, igrejas, auto postos de combustíveis e Bancos. São aproximadamente 11Km de distância do Residencial à região do centro de São Vicente, sendo os pontos referenciais a Praça Barão do Rio Branco e rua Frei Gaspar, nº384 - Paço Municipal da cidade de São Vicente.

A prefeitura tem em sua função mudar ou manter o nome do bairro e zoneamento urbanístico de acordo com o aumento populacional de domiciliados, turistas e comercial a cada 20 anos. Assim desenvolve zoneamento para planejamento de empreendimentos imobiliários, turístico, comercial e industrial de determinada região da Cidade de São Vicente. Nos últimos 17 anos ocorreu o crescimento comercial com o surgimento da agência do Banco do Brasil e Bradesco que dista 550 metros do imóvel; uma nova loja fast food "Burger King" há 1 quadra,(350M) e uma unidade do Colégio Objetivo e Hospital Particular Frei Galvão. Dando desenvolvimento aos bairros do Centro e Gonzaguinha que são os melhores localizados e valorizados da cidade caracterizando os bairros como residencial, comercial e turístico.

Assim como ao mesmo tempo surgiram empreendimentos habitacionais populares nos bairros do Samaritá e bairros vizinhos que compõem a região da Área Continental, sendo uma grande área periférica da cidade de São Vicente.

Descrição da visita e avaliação do imóvel: Em 24 de Fevereiro de 2025. O Sr. José Cláudio Olufemi Lay de Carvalho, Corretor de Imóveis CRECISP 94.856-F, ao visitar as dependências do condomínio e ter encontrado o apartamento ocupado e sem permissão da moradora para a visita interna ao imóvel avaliando constatou que a documentação imobiliária e a visita ao apartamento 106, semelhante ao imóvel avaliando, em que visitou foi o bastante para terminar a visita, sempre acompanhado da senhora Maria das Neves Oliveira Silva, moradora e síndica do condomínio Portal do Mar.

Conclusão:

Eu, José Cláudio Olufemi Lay de Carvalho – Corretor de Imóveis devidamente inscrito no conselho de classe habilitado, com vivência em administração, Compra e venda de imóveis residenciais. Avalio este imóvel em Valor de Venda R\$120.000,00 (Cento e vinte mil Reais e Valor de locação Residencial R\$950,00(Novecentos e cinquenta Reais). Assim subscrevo-me:

Valor de Venda: R\$120.000,00 (Cento e vinte mil Reais).

Valor de Locação Residencial: R\$ 950,00 (Novecentos e cinquenta Reais).

São Vicente, 01 de Março de 2025


José Cláudio O. L. de Carvalho
Corretor de Imóveis
CRECI 94856

José Cláudio Olufemi Lay de Carvalho. CRECISP 94.856-F
www.corretorjclaudioimoveis.com.br

Anexo de fotos do imóvel

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritá. São Vicente/SP



Foto 3 - Fachada frontal do Condomínio Residencial Portal do Mar

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritá. São Vicente/SP



Foto 4 - Fachada - vista lateral do Condomínio Residencial Portal do Mar

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta,
nºs.76 e 106, CEP 11345-045, Vila Samaritã, São Vicente/SP



Foto 5 - Porta de Entrada do apartamento nº 206

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta,
nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritã. São Vicente/SP

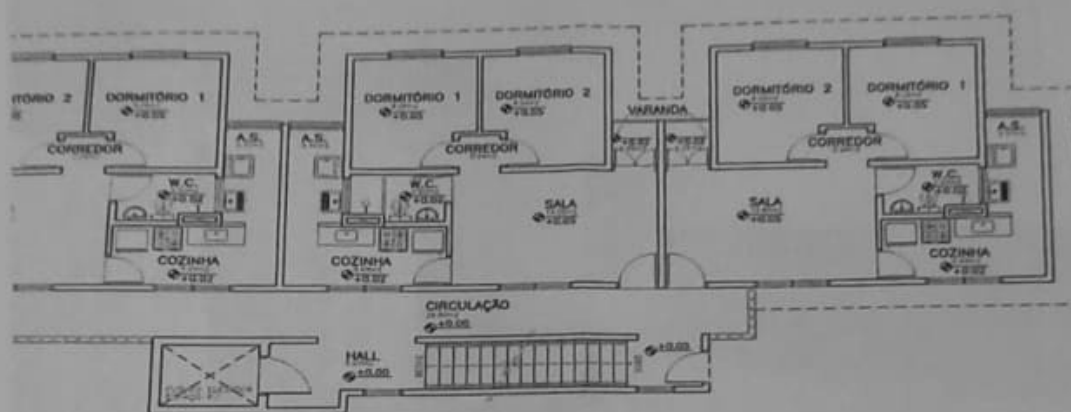


Foto 6 - Projeto Arquitetônico do Apartamento 206 - Imagem Central

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta,
nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritã. São Vicente/SP



Foto 7 - Sala

Φ

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta
nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritã. São Vicente/SP



Foto 8 - Sala de quem olha para a porta da entrada

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106, CEP 11345-045, Vila Samaritã, São Vicente/SP



Foto 9 - Dormitório 1 de 2

[Handwritten signature]

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta, n°s.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritã. São Vicente/SP



Foto 10 - Banheiro social

Edifício Condomínio Residencial Portal do Mar, Rua Irmã Maria Alberta, nºs.76 e 106. CEP 11345-045. Vila Samaritá. São Vicente/SP



Foto 11 - Cozinha