

LAUDO AVALIATIVO IMÓVEL

Sobre o imóvel Avaliado

Localização : Av Prestes Maia Nº 765

São Vicente-SP

ENGEMPRE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 02.811.798.0001-87

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, situado à Av Prestes Maia Nº 765 apt 02 em São Vicente , descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de com único bloco, prédio residencial. Listo a seguir os documentos do imóvel onde está detalhado as características do mesmo .

Matricula

CNM: 123612.2.0142918-98

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

142918 **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: A RESIDÊNCIA Nº 2, localizada no 1º pavimento do CONJUNTO RESIDENCIAL Nº. 765 da AVENIDA PREFEITO PRESTES MAIA, no loteamento CIDADE NÁUTICA DE SÃO VICENTE, nesta cidade e comarca de São Vicente, com entrada pela área de recuo lateral esquerda da conjunção, da qual da rua alta para o imóvel, através do hall de acesso às residências nºs. 1 e 3, possui a área privativa coberta de 40,62 m², área comum coberta de 2,58 m², área construída total de 43,20 m², área de terreno do qual comum de 17,51 m², área de terreno de uso exclusivo de 10,95 m², correspondendo-lhe no terreno a sua densidade percentual de uso comum, uma fração ideal de 10,39529% equivalente a 28,76 avulsos do terreno. Confronta pela frente, de quem da residência alta para a área de recuo frontalmente a Avenida Prefeito Prestes Maia, com área de recuo frontalmente do prédio com frente para a Avenida Prefeito Prestes Maia; pelo lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelas fundos conflui com a residência nº. 3 e com o hall e escadarias de acesso ao 2º pavimento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 36-00547-2217-00765-002.

PROPRIETÁRIA: ENGEMPRE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em Santos/SP, na Rua Carvalho de Mendonça, nº. 203, c/c. 4, inscrita no CNPJ sob nº. 02.811.798/0001-87.

REGISTRO ANTERIOR: R. 9/110.385, R. 9/110.387, R. 9/110.388, R. 9/110.389, R. 9/110.390 e R. 9/110.391, todas de 22 de novembro de 2011, matrícula nº. 141.534 (fls. 1), de 8 de dezembro de 2011 e matrícula nº. 141.535 (documentação), de 8 de dezembro de 2011, todas desta Registro de Imóveis.

São Vicente, em 31 de agosto de 2012.

O OFICIAL:

Nelson Roberti da Costa

NELSON ROBERTI DA COSTA

Av. 1, em 31 de agosto de 2012.

Para ciência de esta averbação, a partir do requerimento de 9 de agosto de 2012, para constar que a propriedade ENGEMPRE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., representada por *Joana Maria* donatária, RG. 36.857.440-8833784 e CNPJ nº. 02.811.798/0001-87, inscrita no alvará desta matrícula.

O OFICIAL:

Nelson Roberti da Costa

NELSON ROBERTI DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 428.245

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011349-95.2019.8.26.0590 e código 9BEGUVbh.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL**Prefeitura Municipal de São Vicente**

*Cidade Monumento da História do Brasil
Colônia Mãe da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 18662/2025

Certificamos que, ao imóvel situado na **AVENIDA PREF. PRESYDES MAIA, 705 - Q. 173, L. 04cs.02 - ESPLANADA DOS BARREIROS**, sob inscrição Cadastrel de nº **36-00547-2217-99795-602**, é atribuído para o ano de **2025** o Valor Venal de **R\$ 63.702,56** (**Sessenta e Três Mil, Setecentos e Dois Reais e Trinta e Cinco Centavos**), para fins do cálculo do IPTU e do ITR, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3671-42/12.

Certidão emitida em 24/01/2025 às 13:54:56 (Rua Wilson de Freitas,
Avenida João Nogueira, 1717-113, 1717-113, 1717-113, 1717-113,
Código de Controle da Certidão: 1968338C-0210C.

Validade: Vigência de 12 meses, a partir de 26 de setembro de 2025. (Atualizado).

A autenticidade desta certidão poderá ser verificada na página de Internet, na seguinte
url: <https://www.sao-vicente.sp.gov.br>

Em caso de perda o interessado deverá solicitar a emissão de nova certidão.

O Imóvel em questão possui pouco mais de 10 anos de conclusão de obras , conforme consta em matrícula.

Com base nas considerações descritas acima avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais)

Data: 24/01/2025

Atenciosamente,


ANDRE BRAVO FERREIRA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 167802

Laudo Avaliativo Imóvel Residencial

Informações Sobre o imóvel Avaliado

Localização : Av Prestes Maia nº 765 apt 02 em São Vicente/Sp

Solicitante Sr. Josival Santos Andrade
C.N.P.J. 580.633.825-87

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, da propriedade, situado à AV Prestes Maia Nº765, apt 02 Em São Vicente.

descrito abaixo:

Trata-se de uma unidade constituída de com único bloco, em alvenaria
Com 2 dormitórios, com área útil 40,62m2



3



Características da Rua e Bairro

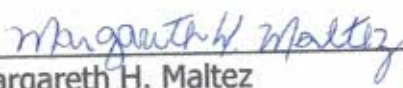
As calçadas são asfaltadas, há no logradouro, iluminação, rede de esgoto, de águas pluviais, distribuição de água, energia elétrica, coleta de lixo, entrega postal e linhas de ônibus municipais, padarias, mercados, farmácias, escolas entre outros.

Com base nas considerações descritas acima avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)

Data: 17/01/2025

Atenciosamente,


 Margareth H. Maltez
 Corretora de Imóveis
 CRECI 106674

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

SOLICITANTE : JOSIVAL SANTOS ANDRADE

ENDEREÇO: AV PRESTES MAIA Nº 765

CIDADE :SÃO VICENTE

UF:SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento de 2 dormitórios que se encontra no 1 pavimento localizado neste conjunto com garagem coletiva sendo 43,20m² de área total

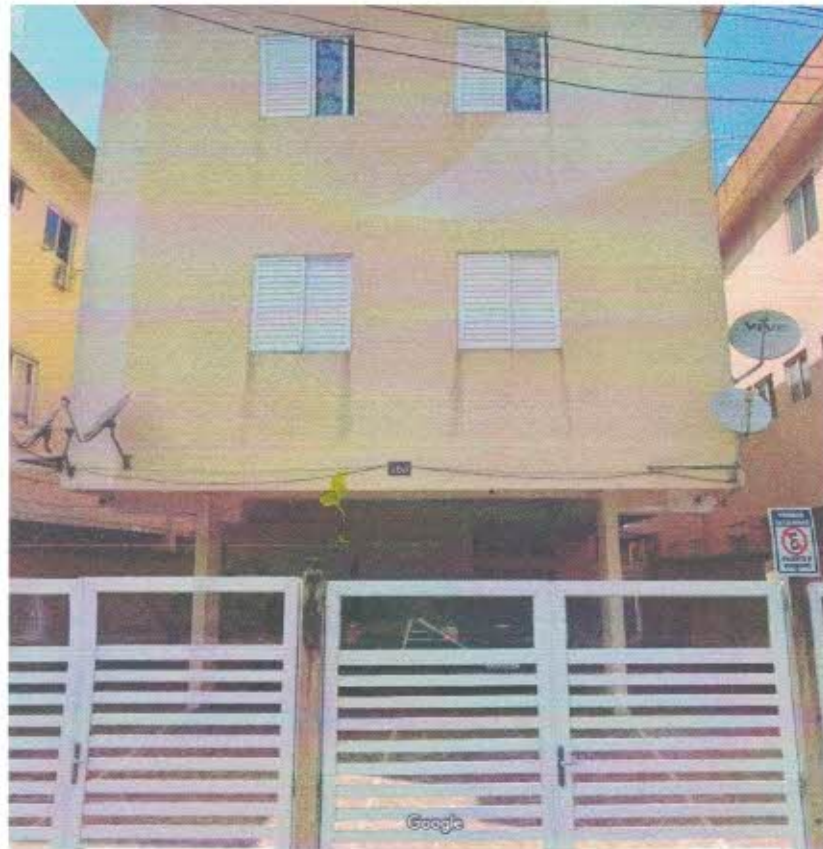


FOTO DA FACHADA DO EDIFÍCIO

O imóvel avaliado é um apartamento com 2 dormitórios conforme matrícula a nº 142918 do Registro de imóveis de São Vicente e inscrição cadastral nº 36-00547-2217-00765-002. Não foi possível entrar no imóvel para avaliar as condições. Levantamento de valores realizado pela matrícula do imóvel e pesquisa de região.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valor do Mercado :

Atribui ao imóvel localizado na Av Prestes Maia Nº 765 – São Vicente-SP.

Data da avaliação: 23/01/2025.

R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)

Santos, 22 de Janeiro de 2025



ISA RENATA NAKASHIMA

CRECI 178893