

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Eu Aristides Buda Neto, divorciado, corretor de imóveis, portador dos documentos de identidade CPF: 205.453.998-90 e RG: 24.406.025-3, CRECI-J: 288661, CRECISP: 148857, localizado no endereço Avenida São Paulo, nº 520 - Jardim Lunamar, Mongaguá/SP, 11730-000, Praiamar Imobiliária, portadora do CNPJ: 24.62.48.11/0001-11.

Foi avaliado o imóvel do senhor Cristiano Pereira Lima, casado, portadora do documento de identidade RG: 24937296-4 e CPF: 097959998-93, localizado no endereço Rua São Vicente de Paula, nº 687 - Vila Vera Cruz, Mongaguá/SP CEP: 11730-000.

Declaro que foi feita avaliação do imóvel no endereço Rua São Vicente de Paula, nº 687 - Vila Vera Cruz, Mongaguá/SP CEP: 11730-000, no valor de R\$ 300.000,00 reais o valor de venda e R\$ 1.200,00 reais valor de locação.

Composta por:

02 dormitórios sendo 01 suíte, sala, cozinha, 02 banheiros, garagem para 02 veículos sendo 1 coberta e outra não coberta, área de serviço, uma edícula tendo quarto, banheiro e sala.

- Terreno 270,00 m<sup>2</sup>
- Área construída 156,68 m<sup>2</sup>
- Área livre 113,32 m<sup>2</sup>

Mongaguá, 16 de Junho de 2022.

**Aristides Buda Neto**  
Corretor de Imóveis  
CRECI-SP 28861

Aristides Buda Neto/ Praiamar imobiliária

CPF: 205.453.998-90

RG: 24.406.025-3

CRECI-J: 288661

CRECISP: 148857

CNPJ: 24.62.48.11/0001-11



Cristiano Pereira Lima

RG: 24937296-4

CPF: 097959998-93

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SIMPLES DE IMÓVEL URBANO**

Ilmo. Sr.

Cristiano Pereira Lima

Av. Marina 724, ap. 2, no centro de Mongaguá - SP CEP 11730-000.

**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, de sua propriedade, situado à Rua São Vicente de Paula nº 687, descrito abaixo:

Trata-se de um prédio residencial com edícula, com área construída de 152,20 m<sup>2</sup>, e seu respectivo terreno sob o nº 06 (seis) da quadra 34 (trinta e quatro), da vila Vera Cruz situado no perímetro urbano do município de Mongaguá, comarca de Itanhaém com frente para a rua São Vicente de Paula com área de 270,00 m<sup>2</sup> quadrados o qual acha-se inscrito na prefeitura municipal de Mongaguá sob nº 71.0034.006.00 e foi lhe atribuído valor venal para o presente exercício de R\$ 127.115,71, registrado sob a matrícula nº 57.444 do oficial de registro de imóveis de Itanhaém.

O imóvel possui sala, cozinha, 2 banheiros, dois quartos sendo um deles suíte, garagem para dois carros e uma edícula nos fundos. O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

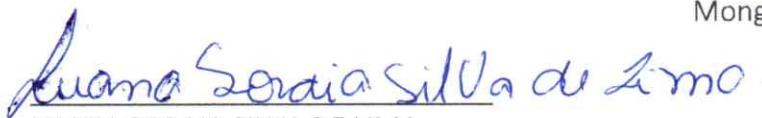
Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de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

R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para pagamento à vista.

No que tange a uma possível locação avaliamos o valor do aluguel em:

R\$ 800,00 (oitocentos reais) mais impostos, para pagamento mensal ou R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) para pagamento anual mais impostos.

Mongaguá, 15 de junho de 2022.



LUANA SORAIA SILVA DE LIMA

CRECI/SP Nº 209474F

RUA AFONSO PENA 251, CENTRO, MONGAGUÁ-SP CEP 11730-000





**GUSTAVO BIAGIONI**  
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

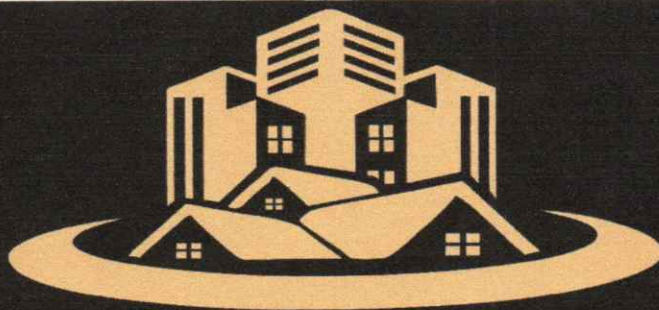
ENDEREÇO DO IMÓVEL

- RUA SÃO VICENTE DE PAULA 687 LOTE 06 DA QUADRA 34

BAIRRO: VERA CRUZ

CIDADE: MONGAGUÁ – SP

Por solicitação da Sr. Cristiano Pereira Lima, RG 24.937.296-4 e CPF 097.959.998-93, constitui o presente parecer de valoração para efeito de "Valor Real" para VENDA e LOCAÇÃO do referido imóvel.



**GUSTAVO BIAGIONI**  
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.

### A quem possa interessar:

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado, na matrícula de nº.57.444 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém, cadastrado perante Prefeitura Municipal de Mongaguá, sob o número de contribuinte nº.71.0034.006.00.

O Prédio Residencial com 152,02 m<sup>2</sup> averbado na Matrícula do registro de Imóveis de Itanhaém e com 156,68 m<sup>2</sup> lançados no espelho do IPTU de 2022 da Prefeitura da estância Balneária de Mongaguá, com frente para a Rua São Vicente de Paula conforme provou com os alvarás de Habitabilidade 791 de 28 de Novembro de 1980 e 231 de 25 de Abril de 1981.

### VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sr. Gustavo Cardoso Biagioni, portador do RG 33.548.566-2 SSP-SP e do CPF nº 300.192.668-63 agendado e realizado no dia 07/06/2022, com a presença no imóvel da Sra. Sueli Aparecida Pereira Bujato e seu esposo Luiz Sergio Bujato no período da tarde sendo conferida a metragem do imóvel, verificado a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.





**GUSTAVO BIAGIONI**  
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

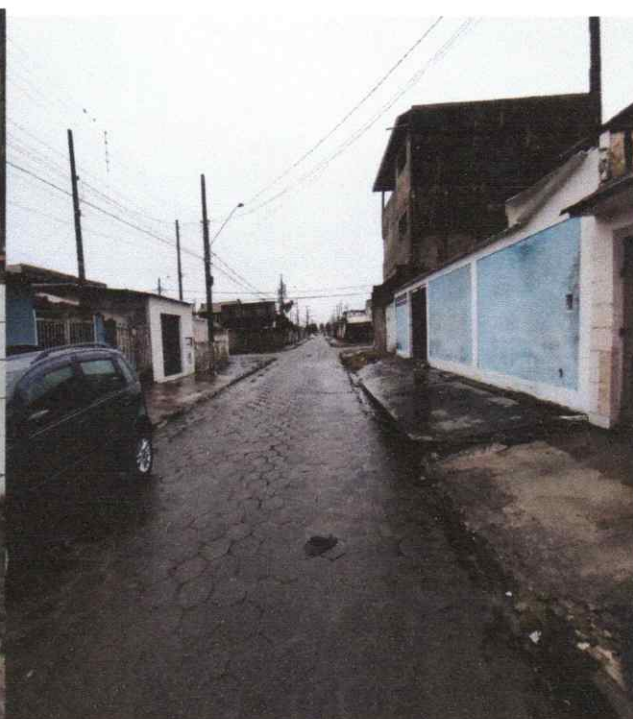
**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ - SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.

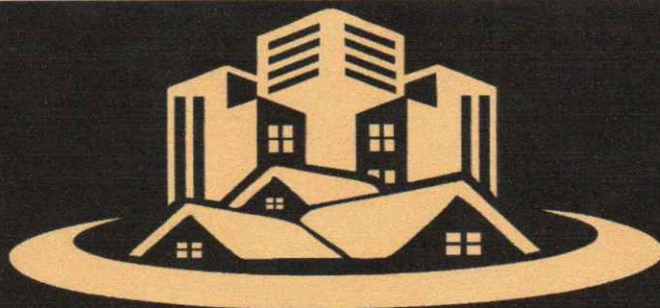


Fachada do Imóvel Avaliando



Rua São Vicente de Paula



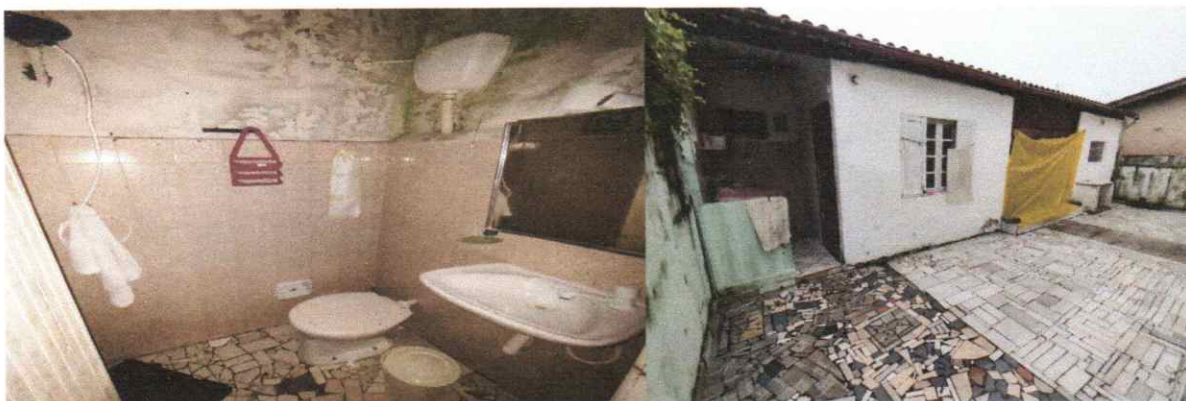


**GUSTAVO BIAGIONI**  
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.



Banheiro Edícula

Fachada edícula



Sala





**GUSTAVO BIAGIONI**  
**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**  
**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.



Quintal dos fundos



Área coberta Frente



Dormitório Edícula



Área lateral descoberta

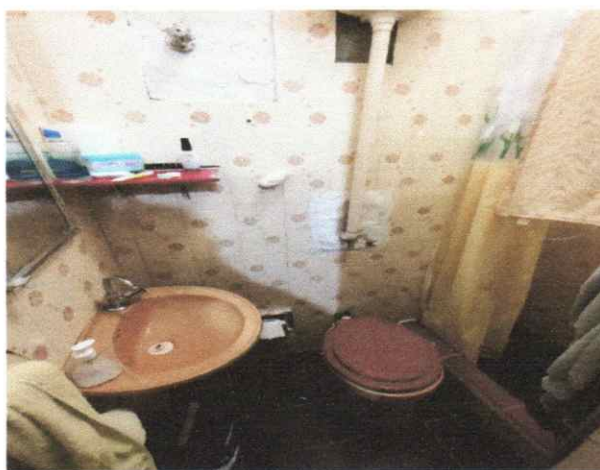




**GUSTAVO BIAGIONI**  
**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**  
**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.

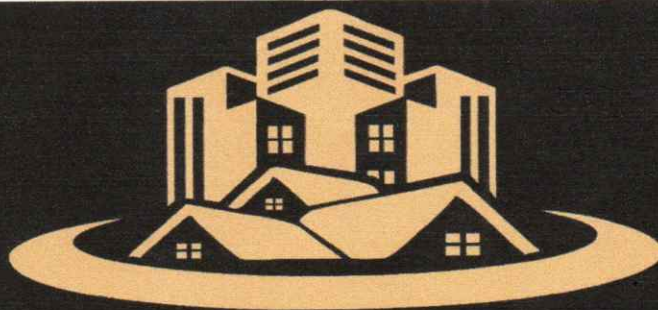


Banheiro (Suíte)



Dormitório 02 ( Suíte)





**GUSTAVO BIAGIONI**  
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**COMPRA • VENDE • ALUGA**

*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.

O imóvel foi edificado no lote de terreno plano, térreo, composto de sala, cozinha, 02 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro, edícula composta de sala, dormitório e banheiro, com uma área coberta na frente e na lateral do imóvel e utilizado para vaga de 01 automóvel, com uma área descoberta utilizada para vaga de 01 automóvel.

Em visita do reconhecimento realizado conforme acima mencionado, podemos verificar que, trata-se de um Prédio Residencial Térreo, cujo padrão médio, por todos os aspectos apresentados, tanto na construção, como no acabamento.

O imóvel aparenta uma idade aproximada de 42 anos precisando de manutenção e estado de conservação regular, e aparência é de 35 anos, fachada revestida em parte de revestimento cerâmico, tendo 01 entrada de veículos.

O imóvel localiza-se a uma Rua Residencial, com alguns comércios ao seu redor, Padaria, Mercadinhos, Rodoviária, feira livre, lotérica, 02 Supermercados, posto de Gasolina, e se distância aproximadamente 3.000 metros do Centro da Cidade com um comércio farto e toda infraestrutura da Cidade de Mongaguá; Todas as ruas ao entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV por assinatura, coleta de lixo orgânico.



**GUSTAVO BIAGIONI**  
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**COMPRA • VENDE • ALUGA**

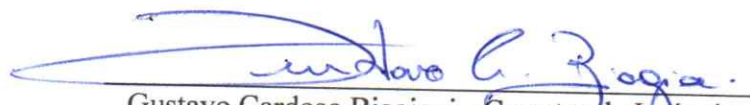
*Confiança e Qualidade fazem parte da  
realização do seu sonho!*

AV. SÃO PAULO 2.889 - JARDIM MARINA - MONGAGUÁ -SP - CEP 11730-000  
Tel: (13) 3411 1983 (13) 9 8100 1983.

O Preço de mercado para Venda do imóvel acima citado é de aproximadamente  
R\$ 274.190,00 (Duzentos e Setenta e Quatro Mil Cento e Noventa Reais).

O Preço de mercado para Locação Definitiva do imóvel acima citado é de  
aproximadamente R\$ 1.100,00 (Um Mil e Cem Reais), havendo a necessidade de consertos e  
reparos no imóvel para efetuar a futura locação.

Mongaguá, 09 de Junho de 2022.

  
Gustavo Cardoso Biagioni - Corretor de Imóveis  
Creci nº. 69.404-F  
CNAI. 12.401

GUSTAVO CARDOSO BIAGIONI  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECISP 69 404  
CNAI 12.401