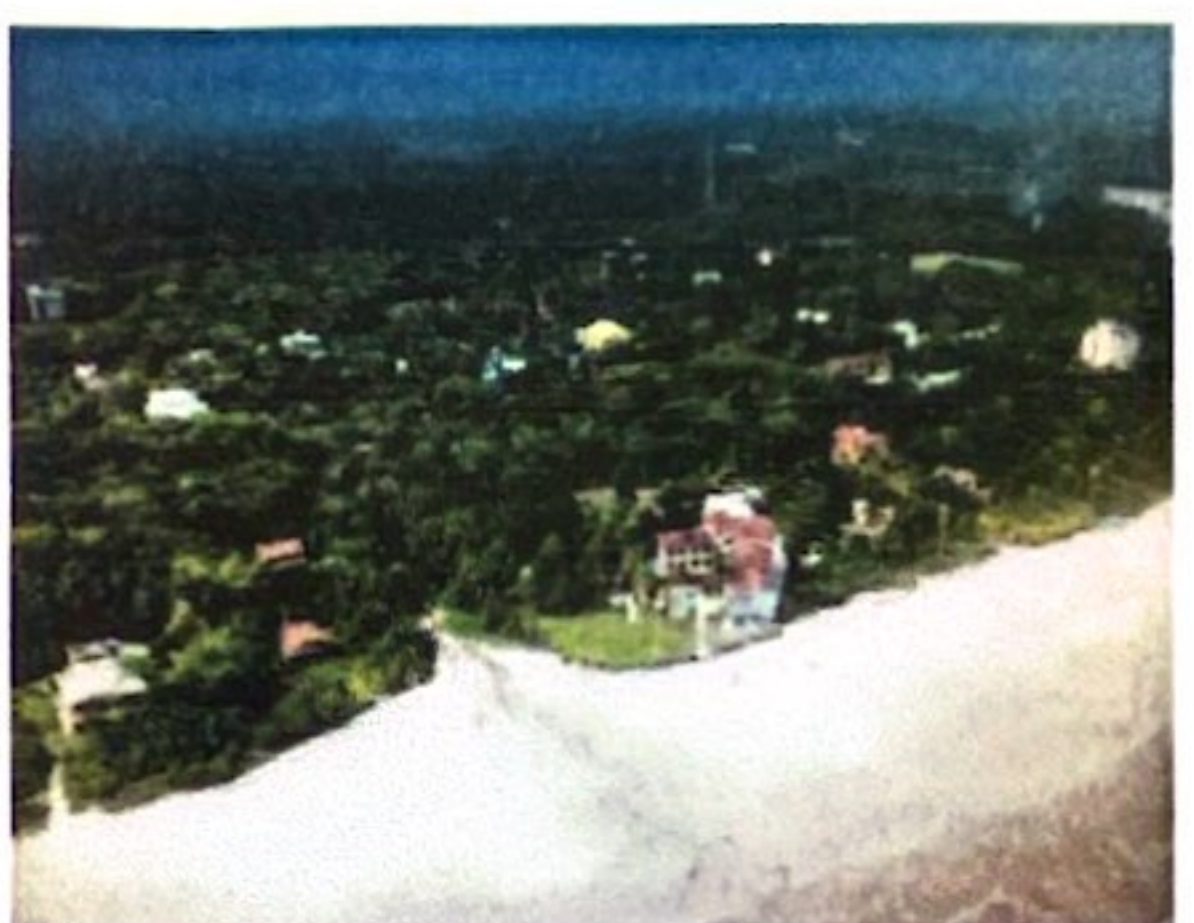
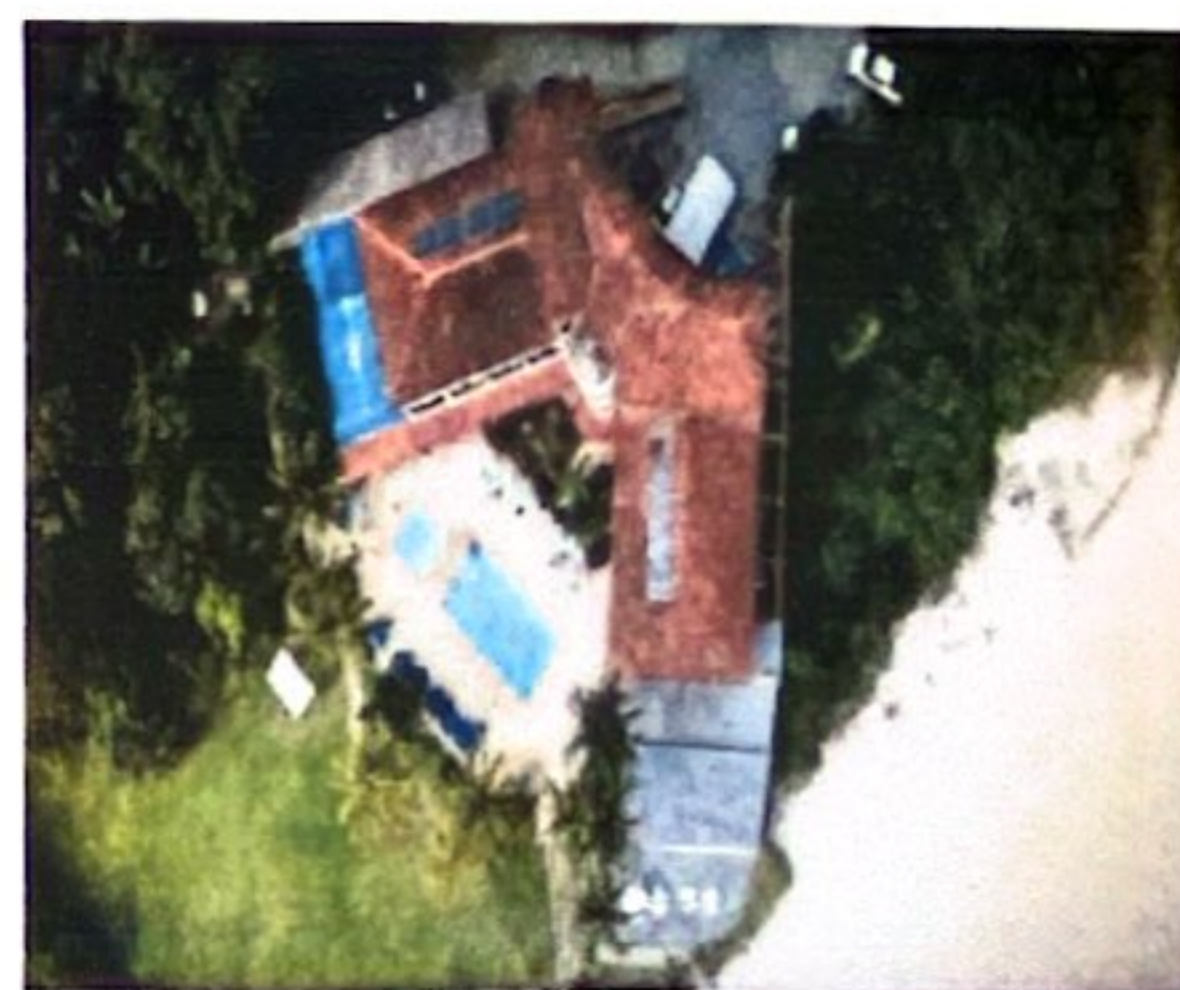


De: Hae Young Kim – CRECI 69.775-F

Para: Dr. Sebastião Vieira.

Relatório de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel ora avaliado:



Imóvel ora avaliado:

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 06, da quadra Am, situado na Praça Amno loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo: 6,20 metros de frente; 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 24,61 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontando: pela frente com a mencionada praça, de um lado com o lote n 05, do outro lado com o lote nº 07 e nos fundos onde faz frente para área verde do loteamento. Matrícula 19.832 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 07, da quadra Am, situado na Praça Amno loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo 6,20 metros de frente, por 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 24,61 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontadno pela frente com a mencionada praça, de um lado com o lote nº 06, do outro lado com o lote nº 08 e nos fundos onde faz frente para a área verde de loteamento. Matrícula 19.833 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

UM LOTE DE TERRENO sob nº 08, da quadra Am, situado na frente com a área verde do loteamento, no loteamento denominado COSTA DO SOL, no perímetro urbabo do distrito de Bertioga, desta Comarca, medindo 24,61 metros de frente, por 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 6,28 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontando pela frente com a mencionada área, de um lado com o lote n 07, do outro lado com o lote nº 09 e nos fundos, onde faz frente para a Praça Am. Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária sob nº 98.003.158.000. Matrícula 30.507 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

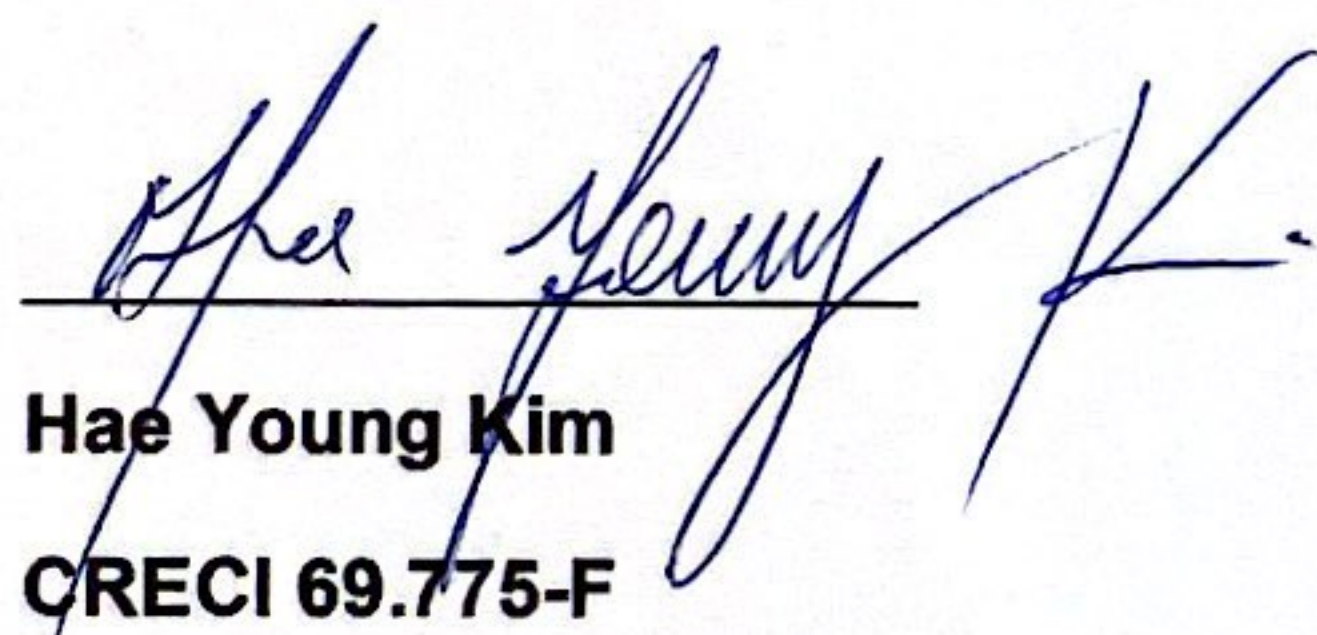
Observação: Existe uma construção no local, denominado Costa do Sol Praia Hotel, com 28 apartamentos, localização: Rodovia Rio – Santos – KM 198,5 – Condominio Costa do Sol – Quadra A – Rua AM 06 – CEP: 11250-970 – Praia de Guaratuba – Bertioga/SP.

📌 Processo número **1002975-78.2022.8.26.0075** em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro de Bertioga**.

1. Conclusão

Para termos parâmetros objetivos, tomando-se por base na área útil, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliado é de **R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)**.

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.


Hae Young Kim
CRECI 69.775-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº 19.832, 19.833 e 30.507 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, solicitado pelo Advogado Sebastião Vieira, ora exequente do processo nº 1002975-78.2022.8.26.0075 em trâmite 1º Vara Cível do Foro de Bertioga.

➤ IMÓVEL:

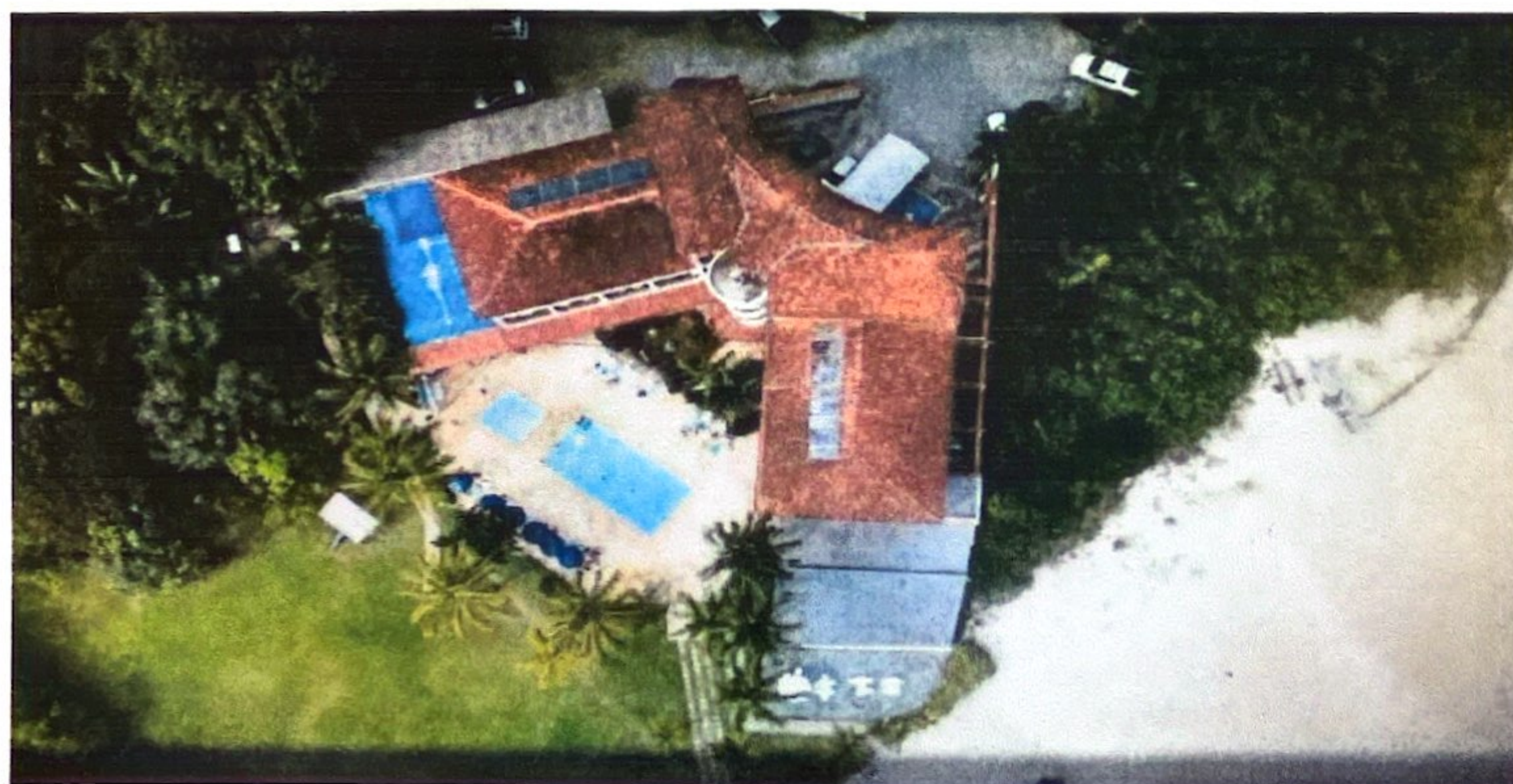
Matricula 19.832 – UM LOTE DE TERRENO, sob nº 06, da quadra Am, situado na Praça Amno loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo: 6,20 metros de frente; 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 24,61 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontando: pela frente com a mencionada praça, de um lado com o lote nº 05, do outro lado com o lote nº 07 e nos fundos onde faz frente para área verde do loteamento.

Matricula 19.833 – UM LOTE DE TERRENO, sob nº 07, da quadra Am, situado na Praça Amno loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo 6,20 metros de frente, por 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 24,61 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontadno pela frente com a mencionada praça, de um lado com o lote nº 06, do outro lado com o lote nº 08 e nos fundos onde faz frente para a área verde de loteamento.

Matricula 30.507 – UM LOTE DE TERRENO sob nº 08, da quadra Am, situado na frente com a área verde do loteamento, no loteamento denominado COSTA DO SOL, no perímetro urbabo do distrito de Bertioga, desta Comarca, medindo 24,61 metros de frente, por 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 6,28 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontando pela frente com a mencionada área, de um lado com o lote nº 07, do outro lado com o lote nº 09 e nos fundos, onde faz frente para a Praça Am. Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária sob nº 98.003.158.000.

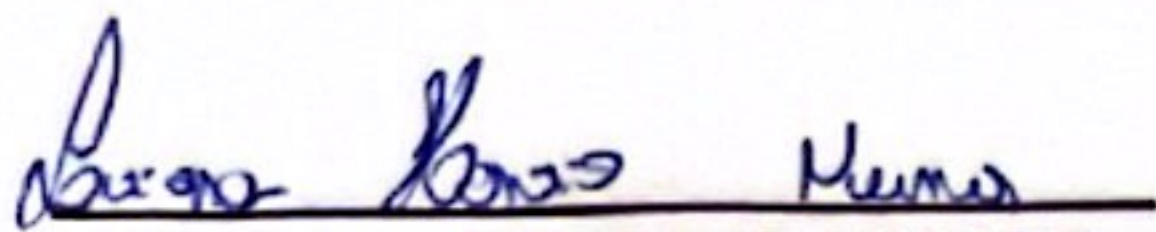
Observação: Existe uma construção no local, denominado Costa do Sol Praia Hotel, com 28 apartamentos, localização: Rodovia Rio – Santos – KM 198,5 – Condominio Costa do Sol – Quadra A – Rua AM 06 – CEP: 11250-970 – Praia de Guaratuba – Bertioga/SP.

Haja vista da pesquisa feita com base na metragem e localização do imóvel, conclui-se que o valor médio de imóveis semelhantes ao imóvel, em apreço é de **R\$ 20.000.000,00** (vinte milhões de reais).



❖ CONCLUSÃO

Concluimos para fins objetivos, que o valor médio do imóvel em apreço encontra-se no mercado com o preço alhures. Colocamo-nos a disposição para seguir com demais avaliações solicitada por V.Sas.



LARISSA HONORIO NUNES
CRECI. 235.242-F

Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Sebastião Vieira**.

I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **19832. 19833 e 30507** registrado perante o 1º Registro de Imóveis de Santos/SP, penhorado nos autos do processo número **1002975-78.2022.8.26.0075** em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro de Bertioga**.

a. Descrição do Imóvel:

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 06, da quadra Am, situado na Praça Amno loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo: 6,20 metros de frente; 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 24,61 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontando: pela frente com a mencionada praça, de um lado com o lote n 05, do outro lado com o lote nº 07 e nos fundos onde faz frente para área verde do loteamento. Matrícula 19832.

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 07, da quadra Am, situado na Praça Amno loteamento denominado Costa do Sol, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo 6,20 metros de frente, por 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 24,61 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontadno pela frente com a mencionada praça, de um lado com o lote nº 06, do outro lado com o lote nº 08 e nos fundos onde faz frente para a área verde de loteamento. Matrícula 19833.

UM LOTE DE TERRENO sob nº 08, da quadra Am, situado na frente com a área verde do loteamento, no loteamento denominado COSTA DO SOL, no perímetro urbabo do distrito de Bertioga, desta Comarca, medindo 24,61 metros de frente, por 29,20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 6,28 metros nos fundos, encerrando a área de 451,10m², confrontando pela frente com a mencionada área, de um lado com o lote n 07, do outro lado com o lote nº 09 e nos fundos, onde faz frente para a Praça Am. Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária sob nº 98.003.158.000. Matriucla 30507.

Observação: Existe uma construção no local, denominado Costa do Sol Praia Hotel, com 28 apartamentos, localização: Rodovia Rio – Santos – KM 198,5 – Condomínio Costa do Sol – Quadra A – Rua AM 06 – CEP: 11250-970 – Praia de Guaratuba – Bertioga/SP.



Avaliação direta, por meio de constatação, e através de preço de mercado constante em imobiliárias desta região, considerando o estado em que se encontra o imóvel.

Considera ainda a presente avaliação o local do mencionado imóvel, bem como as condições econômicas atuais, e seus reflexos no mercado imobiliário e a consequente condição de aprofundamento de ofertas na região.

VALOR AVALIADO PARA VENDA DO REFERIDO IMÓVEL:

R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



EVA BORESSTEIN SPITZER

CRECI 65.872-F