

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## Imóvel

Conjunto 61 do edifício Matim Francisco, situado na Praça Barão do Rio Branco 14/15 - Centro, Santos - SP, 11010-140

## Descrição Matricula

IMÓVEL: O CONJUNTO N 61 do Condomínio Edifício Martin Francisco, perímetro urbano desta Comarca, à Praça Barão do Rio Branco na 14/15, localizado no 6º andar-tipo, do lado direito de quem desta olha para o prédio, contendo amplo salão, lavatório, e W.C., com a área construída bruta de 88,00m<sup>2</sup>, sendo 72,00m<sup>2</sup> de área útil e 16,00m<sup>2</sup> de área comum, confrontando pela frente com o espaço livre fronteiro a Praça Barão do Rio Branco, de um lado com o conjunto no 62, nos fundos com o poço de ar e luz, hall de circulação e poço dos elevadores, competindo-lhe uma fração ideal equivalente a 1,7720% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

## Característica do imóvel

Área de total 88 m<sup>2</sup>, sendo 72 m<sup>2</sup> de área útil.

Sala comercial ampla em formato de "L", sem divisórias, com 04 janelas com vista livre à praça Barão do Rio Branco e ao Porto, necessitando de reparos, e 01 janela para o vão livre do prédio, piso com acabamentos diferentes, paredes e tetos com pontos necessitando de reparos e pintura, portas em bom estado, parte elétrica e hidráulica antigos, 02 banheiros em regular estado.

Necessitando de uma modernização

Prédio com 02 elevadores e portaria, 14 andares sendo 04 salas por andar.

**Condomínio** R\$ 1.188,67 e  **IPTU** R\$ 77,75 em junho de 2022.

## Valor M<sup>2</sup>

O preço médio do m<sup>2</sup> na região está em torno de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

## Avaliação comercial

O imóvel está situado no Centro Cidade da de Santos, próximo a Prefeitura da cidade, Policia Federal, ministério da fazenda, Alfandega, Restaurantes, bancos como Santander, Bradesco e principalmente ao banco do Brasil, acesso fácil a perimetral no Porto, um excelente ponto comercial.

Porém com a economia da região desacelerada, e com a tendência de mercado priorizar imóveis mais Novos e mais próximo a praia, os quais normalmente apresentam condomínio com valores inferiores e com ofertas de imóvel similares ao redor, podem gerar uma perda na liquidez.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

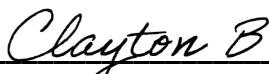
O valor de mercado para iniciar a comercialização é de **R\$ 220.000,00** (Duzentos e vinte mil reais).

Obs. O método de avaliação utilizado foi a pesquisas de mercado e valores referenciais para a região, zona e logradouro, assim como, analisada a situação do imóvel;

## Validade

Este LAUDO tem a validade de (120) cento e vinte dias a partir desta data, levando-se em conta a volatilidade do mercado imobiliário e ambiente econômico conjuntura.

Santos, 23 de junho de 2022.



---

**CLAYTON B. DE OLIVEIRA**  
**CRECI 193862-F**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Valor venal ,**

sob a inscrição imobiliária nº 26.009.039.011



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
**Departamento de Administração Tributária**

---

## Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Praça Barão do Rio Branco nº 15 Andar 06 Apto/Sala 0061 , sob a inscrição imobiliária nº 26.009.039.011 , o valor venal para o exercício de 2022 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 89.314,88 (Oitenta e Nove Mil Trezentos e Quatorze Reais e Oitenta e Oito centavos) , sendo R\$ 78.918,06 (Setenta e Oito Mil Novecentos e Dezoito Reais e Seis centavos) de valor venal de construção e R\$ 10.396,82 (Dez Mil Trezentos e Noventa e Seis Reais e Oitenta e Dois centavos) de valor venal de terreno. \*\*\*\*\*

Certidão emitida no dia: 11/07/2022

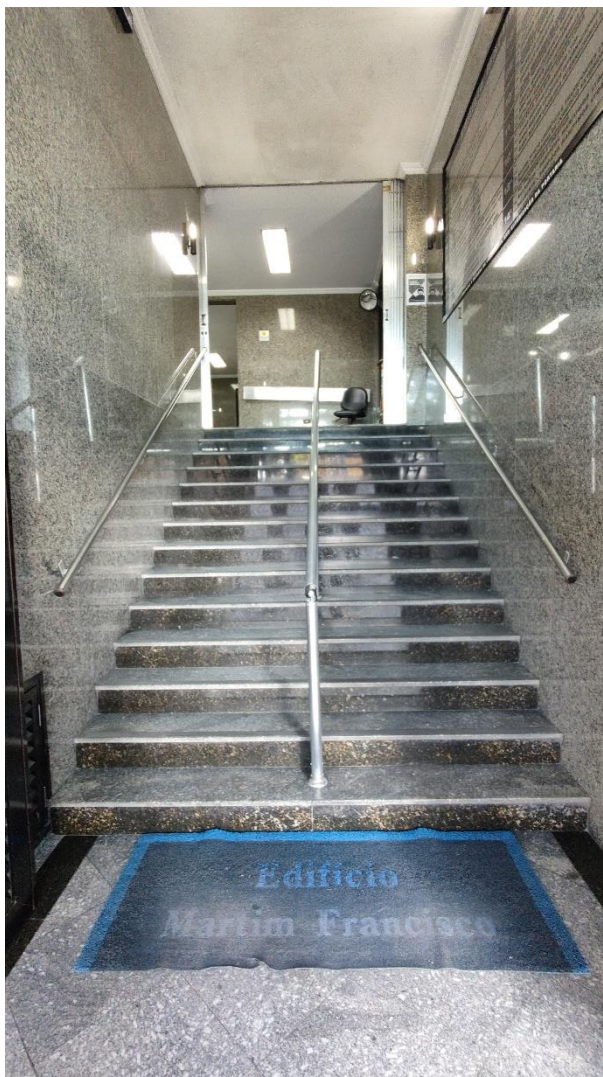
Número da certidão: 44252/2022

Código de Controle da certidão: D93LJ19B.X85L.Y73R

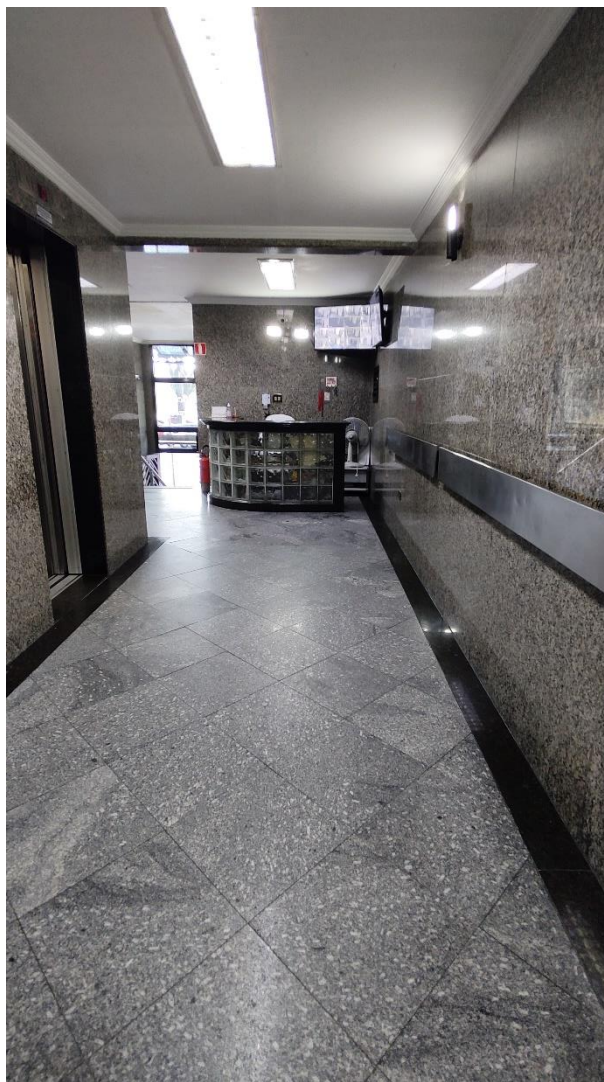
Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site  
<http://www.santos.sp.gov.br>.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



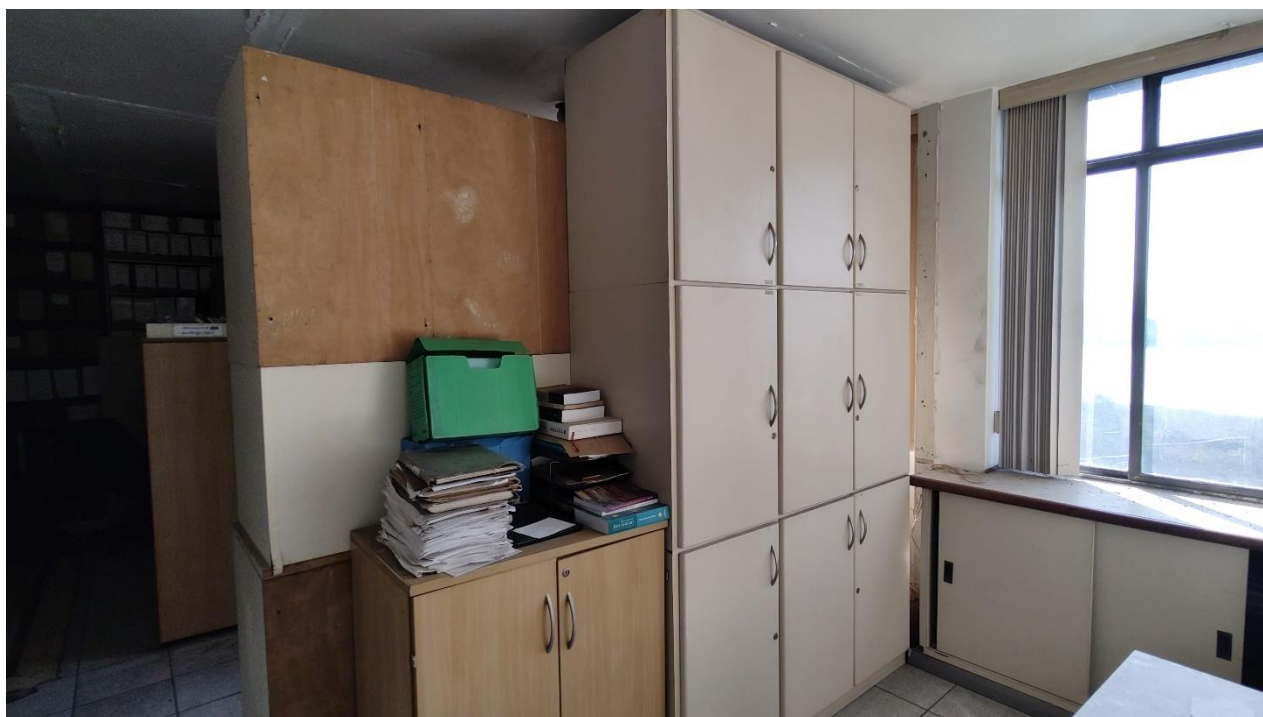
# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO





# LAUDO DE AVALIAÇÃO



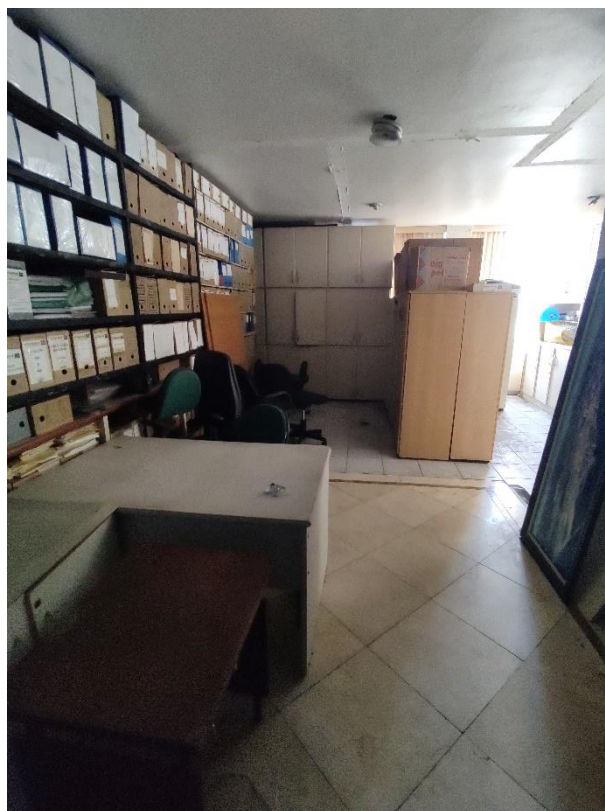
# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

