

CONSULTARE IMÓVEIS

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Declaro a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Inscrição municipal: 25.025.008.000

Tipo Imóvel: Loja comercial

Endereço: Rua General Câmara, 54 Centro de Santos/SP.

Área Total: 750m²

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, a e média de preços da região, sua localização e valorização no momento atual do centro da cidade, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, e de acordo com outros imóveis na mesma característica, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 2.450.000,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais).

Santos, 26 de maio de 2022

15.649.920/0001-1

CONSULTARE IMÓVEIS

AV. FRANCISCO GLICÉRIO, 574
POMPEIA - SANTOS - SP

Corretor: Marcelo Dantas Santos – Creci 123-215-F

Consultare Intermediações de Negócios Ltda. – Creci 25.497-J
Av. General Francisco Glicério, 574 - Santos/SP - CEP: 11065-400 - Telefone: (13) 3041-5555



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A empresa **NUNES & LOURENÇO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** com sede a Rua Vergueiro Steidel, nº 193 – Embaré - Santos - São Paulo, inscrita no CNPJ sob número 31.000.249/0001-20, aqui sendo representada pelo profissional corretor e avaliador **Sr. Bruno Alves Vinicius Lourenço Batista**, inscrito no CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMOVEIS sob numero Creci 189.467.

Sobre o Objeto de Avaliação:

Endereço: Av. General Câmara, nº 52 /54 – Centro – Santos/SP

IPTU.....: 25.025.008.000

Área total.....: 750 m²

Descrição do imóvel : Casa comercial com 3 andares

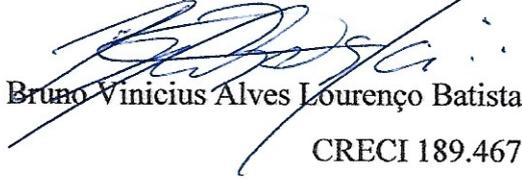
Do valor de venda e locação:

Para fazer uma devida avaliação dos valores de venda atuais, foram utilizados os valores e parâmetros de preços de mercado da região, área total e área útil, bairro aonde encontra-se o respectivo imóvel, condições do imóvel que necessita de reforma geral e modernização, valor dos encargos e atual situação econômica do país, sendo assim temos:

Valor de venda: **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais).**

Sendo assim, coloco-me a disposição, atentiosamente.

Santos, 01 de Junho de 2022.


Bruno Vinicius Alves Lourenço Batista

CRECI 189.467



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

Nelson Luiz Chaves, (Cadastro de Avaliadores Imobiliários do COFECI) **CNAI n° 06452** peritos avaliador, e corretor de imóveis **CRECI n° 53.467**. Estando amparado nas disposições constantes do artigo 3º da Lei 6.530/78 e do artigo 2º do decreto 81.871, envio **LAUDO TÉCNICO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS** sobre o imóvel em questão.

SOLICITANTE:

Atendendo a solicitação de: **Jefferson Penellas Amaro**, portador do CPF n. 133.921.708-28 , residente em SQN 216 Bloco H apto 314 - Asa Norte Cep: 70.875- 080 - Brasília DF.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Endereço: Rua General Câmara n. 52 e 54 Centro de Santos SP.

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

Descrição do imóvel na Matrícula “*ipsis litteris*”:

IMÓVEL: UMA CASA sob n. 52 – 54 da Rua general Câmara, no perímetro urbano desta Comarca e seus respectivos terrenos que mede mais ou menos 5,50 metros de frente e 46,50 metros de fundos. Confrontando de um lado com o imóvel n. 56 de Paulo da Costa Menano, de outro lado com o imóvel n. 50 da Berta Backeuser e nos fundos com quem com quem de direito. PROPRIETARIO: RODRIGUES AMARO & CIA. Na R. 3 - 44.405 Santos, 22 de novembro de 2004 Por instrumento Particular de Contrato de Locação de imóvel para fins comerciais firmado em São Caetano só Sul-SP, aos 22 de setembro de 2003 RODRIGUES AMARO & CIA LTDA e de outro lado CASA BAHIA COMERCIAL LTDA. Como locatária, acordaram a locação do imóvel objeto matricula, pelo prazo de 66 meses, com início em 01 de setembro de 2004 e termino em 28 de fevereiro de 2010 , regulando-se esta locação pelo disposto a Lei n. 8.245 de 18.10.1991 mediante o aluguel mensal de R\$ 4.600,00 que sera reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em Lei. Pelo índice acumulado do IPC-FGV ou, no caso de audiência deste, pelo IPCA-FIPE. Tudo isto descrito na Matrícula de n. 44.405

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

Descrição do Imóvel:

Prédio comercial com 03 pavimentos, sendo um piso térreo loja com mais ou menos 269,70 m² de loja e 02 pavimentos com a laje de mesma metragem totalizando 809,10 m²

01 FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Trata-se de laudo para conclusão de curso do processo de n. 1012574-06.2020.8.26.0562

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se em uso

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores de mercado

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O imóvel encontra-se antigo, em uso, mas necessita modernizar.

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel encontra-se no centro comercial frente a Prefeitura Municipal de Santos SP.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) liquidez: mercado em recuperação
- b) desempenho de mercado: moderado para o tipo deste imóvel
- c) número de ofertas: Várias ofertas na região
- d) absorção pelo mercado: demora em até 12 meses para venda
- e) público alvo para aquisição do bem: para investimentos
- f) facilitadores para negociação do bem: preço atrativo

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Foram feitas pesquisas de mercado e valores referenciais para a região.

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

PESQUISA DE VALORES:

Período de pesquisa: de 18 de junho a 23 de junho de 2022

Utilizadas mídias de venda: Zap e Viva Real, e pesquisa no local
Cálculo efetuado através do m² de construção por bairro/região e tipo de construção.

MINHAS CONSIDERAÇÕES:

O valor do m² na região está em torno de R\$ 3.200,00 por m²

Podemos ter variações de 0,5% para mais ou para menos.

Usando métodos comparativos e referências para a região, o meu parecer técnico com relação aos valores de VENDA é o que segue

Análise mercadológica para valores atuais:

- Para venda - R\$ 2.589.120,00



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

Sem mais, é o que firmo, colocando-me à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

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 conjuntural.

Terça-feira, 23 de junho de 2022

Nelson Luiz Chaves

Assinatura manuscrita de Nelson Luiz Chaves, escrita em tinta preta sobre um fundo branco.

CRECI 53.467 - CNAI n. 06452

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Rua General Câmara nº 54** , sob a inscrição imobiliária nº **25.025.008.000** , o valor venal para o exercício de **2022** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 1.137.658,06 (Um Milhão Cento e Trinta e Sete Mil Seiscentos e Cinquenta e Oito Reais e Seis centavos)** , sendo **R\$ 516.149,70 (Quinhentos e Dezesesseis Mil Cento e Quarenta e Nove Reais e Setenta centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 621.508,36 (Seiscentos e Vinte Um Mil Quinhentos e Oito Reais e Trinta e Seis centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **22/06/2022**

Número da certidão: **40199/2022**

Código de Controle da certidão: **F98S.Q47E.Q19H.V89R**

Término das informações referentes a esta certidão.

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

Valor Venal abaixo de mercado

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
 Bel. João Alves Franco
 OFICIAL

PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA 44.405 FICHA 001 Santos, 07 de março de 19 97

IMÓVEL: UMA CASA sob nº. 52-54 da Rua General Câmara, no perímetro urbano desta Comarca e seu respectivo terreno que mede mais ou menos 5,50 metros de frente e 46,50 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o imóvel nº. 56 de Paulo da Costa Menano, de outro lado com o imóvel nº. 50 da Berta Backeuser e nos fundos com quem de direito. PROPRIETARIO: RODRIGUES AMARO & CIA. com sede nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 16.613 de 30.04.51. O Oficial, *[assinatura]*

Av.1/.44.405. Santos, 07 de março de 1.997. Por Petição firmada nesta cidade aos 04 de março de 1.997, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que RODRIGUES AMARO & CIA, passou a denominar-se RODRIGUES AMARO & CIA LTDA., conforme prova xerocópia autenticada do Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social firmada nesta cidade aos 11 de junho de 1.973 registrada na Juceesp sob nº. 672.240/73. O Oficial, *[assinatura]*

R.2/.44.405. Santos, 07 de março de 1.997. Por Instrumento Particular de Contrato de Locação firmado nesta cidade aos 16 de fevereiro de 1.995, RODRIGUES AMARO & CIA. LTDA., CGC nº. 58.150.939/0001-12, com sede nesta cidade de um lado, como locador, e CASA BAHIA COMERCIAL LTDA., CGC nº. 59.291.534/0001-67, com sede em São Caetano do Sul-SP, de outro lado, como locatária, acordaram a locação do imóvel objeto desta matrícula, pelo prazo de 60 meses, a partir de 07 de março de 1.995, mediante o aluguel mensal de R\$. 3.000,00, reajustável conforme a Lei vigente a cada doze meses; se alterada a Lei, permitindo reajuste em prazo inferior, convencionam as partes reajuste semestral, índice de reajuste será o IPC/FGV, pagáveis até o dia 10 do mês subsequente ao vencido e as demais condições do título. O Oficial, *[assinatura]*

R.3/44.405. Santos, 22 de novembro de 2.004. Por Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Comerciais, firmado em São Caetano do Sul-SP., aos 22 de setembro de 2.004, RODRIGUES AMARO & CIA. LTDA., já qualificada, de um lado, como locadora e, CASA BAHIA COMERCIAL LTDA., já qualificada, de outro lado, como locatária, acordaram a locação do imóvel objeto matrícula, pelo prazo de 66 meses, com início em 01 de setembro de 2.004 e término em 28 de fevereiro de 2.010, regulando-se esta locação pelo que dispõe a Lei nº.8.245 de 18.10.1991, mediante o aluguel mensal de R\$.4.600,00, que será reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em Lei, pelo índice acumulado do IPC-FGV ou, no caso de ausência deste, pelo IPCA-FIPE, ou ainda, no caso de sua extinção, por outro índice oficial nomeado pelo governo que reflita de forma real a inflação (continuação no verso)

Página: 0001/000

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
 Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cri1santos.com
 QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com

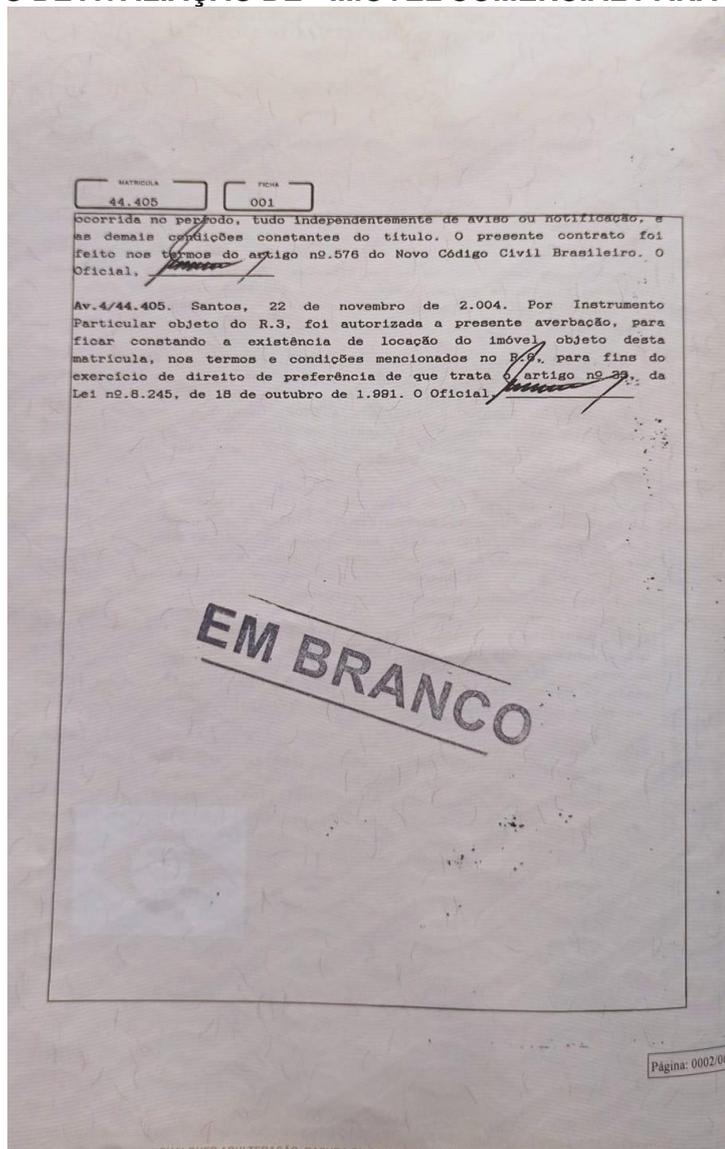


CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA



Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
 Bel. João Alves Franco
 OFICIAL

CERTIFICA e dá fé que o imóvel objeto desta matrícula em forma reprográfica nos termos do §1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS integralmente noticiadas na presente cópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.

Oficial.....	R\$	38,17
Estado.....	R\$	10,85
IPESP.....	R\$	7,43
Reg. Civil.....	R\$	2,01
Trib. Just.....	R\$	2,62
Ao Mun. Púb.....	R\$	0,76
Total.....	R\$	63,67

Santos-SP, 22 de junho de 2022.
 Emitada às 15:25:00 horas.

Glaide Selma A. Marques
 Escrivente Autorizada

Pedido de certidão nº: 426183 Controle: 569827 Página: 0003/0003

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
 1114433C300000037786322Y

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
 Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cri1santos.com

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA



Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA



Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA



Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com



CRECI - 2ª REGIÃO

PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº: 00018 /2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA APRESENTAÇÃO PROFISSIONAL

Como definição, perícia é uma prova admitida no processo, destinada a levar ao Juiz elementos relativos a fatos que careçam de conhecimentos técnicos, podendo consistir numa declaração de ciência, na afirmação de um juízo, ou em ambas, simultaneamente. A declaração de ciência ocorre quando relata as percepções colhidas e torna-se uma afirmação de um juízo nas ocasiões em que constitui um parecer que auxilie o Juiz na interpretação ou apreciação dos fatos da causa.

Para realização de tal tarefa surge a figura do perito judicial ou assistente técnico, o qual deverá estar devidamente cadastrado no **CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)** e no **CNAI (Cadastro de Avaliadores Imobiliários do COFECI)**, que hoje perante a Lei é quem pode avaliar um imóvel para vendas ou locações.

<p>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO</p> <p>IDENTIDADE PROFISSIONAL 2021 CRECISP 053467 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI 6452</p> <p>NELSON LUIZ CHAVES</p> <p>VALIDADE 30/04/2022</p>	<p>CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 2ª Região - SP</p> <p>VALIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)</p> <p>Filiação: JOAO CHAVES LEOCADIA GARCIA CHAVES</p> <p>Naturalidade: CURITIBA - PR RG: 13354509 SP - SP Via: 1º via</p> <p>Data de Nascimento: 27/09/1957 CPF: 883.985.798-20 Data de Inscrição no CRECI: 29/03/1998</p> <p><i>Jose Augusto Viana Neto</i> Presidente do CRECI 2ª Região/SP</p> <p><i>Carolina Regina</i> Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP</p> <p>Código de Validação: QGBFOO</p>
---	---

<p>NELSON CHAVES PERITO AVALIADOR JUDICIAL</p> <p>CNAI 06452 AUXILIAR DA JUSTIÇA NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO</p> <p>Tel: (13) 98177-8383</p>	<p>gruponelsonchaves@hotmail.com</p>
--	---

Rua André Vidal de negreiros n. 167 – Ponta da praia – Santos -SP.

13-98177-8383 – 3019-1343 e-mail gruponelsonchaves@hotmail.com

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CARACTERÍSTICAS

Imóvel – Prédio Comercial – 03 pavimentos;

Endereço – Rua General Câmara nº 54 – Centro – Santos – SP;

Área Total – 750 m2.

Inscrição Municipal – 25.025.008.000;

A pedido de pessoa interessada, na qualidade de corretor de imóveis devidamente habilitado junto ao CRECI-SP nº 113.541, com base nas especificações acima apresentadas, preço médio de mercado dos imóveis na mesma região e condição, estado de conservação atual, avalio o imóvel indicado em **RS 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)** para pagamento a vista.

Santos, 27 de junho de 2022.



ALEXSANDRO PINTO POVELAITES

CRECI nº 113.541

Rua Almeida de Moraes nº 32 – Vila Matias

Santos – SP