

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO

A requerimento verbal da pessoa interessada, executei perícia no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, conjunto 52, Embaré, Santos, SP.

CARACTERÍSTICAS

O Conjunto Comercial de nº 52, localizado no 5º Pavimento do "Condomínio Centro de Negócios", situado na Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, Santos, SP, contendo sala, copa, duas áreas de cozinha e dois banheiros, tendo área útil de 57,659m². Matrícula nº 70.972, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.. O referido imóvel encontra-se bom estado de conservação.

AVALIO

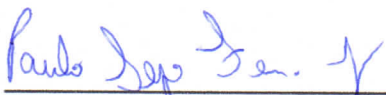
☒ Valor de mercado: **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais)

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

HONORÁRIOS

****Tabela de honorários prevê 6% (seis por cento) do valor avaliado a título de remuneração para o Corretor de Imóveis.***

Santos, 10 de maio de 2.022.



Corretor: Paulo Sérgio Ferreira Júnior
CRECI Nº 99.518

Paulo Sérgio Ferreira Júnior
CPF: 322.225.213-79

NOVO TEMPO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

CNPJ: 13.705.342/0001-59

Av. Pedro Lessa nº 1640 - SL. 903 - CEP 11026-002

Tel.: 3227-1466 - CRECI 99518

Santos, 10 de maio de 2.022.

Ao

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Santos.

Processo nº 0016017-02.2008.8.26.0562

Ref.: Avaliação do conjunto comercial localizado na Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, conjunto 52, Embaré, Santos, SP.

O resultado desta análise é decorrente de vários fatores consistentes: viabilidade comercial, nível de liquidez, referências de negócios realizados nas imediações, e respectiva competitividade do imóvel no mercado. Este trabalho tanto pode se referir a venda, locação como atualização patrimonial imobiliária.

TIPO DO IMÓVEL: Conjunto Comercial de nº 52, localizado no 5º Pavimento do "Condomínio Centro de Negócios", situado na Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, Santos, SP, contendo sala, copa, duas áreas de cozinha e dois banheiros, tendo área útil de 57,659m². Matrícula nº 70.972, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Pedro Lessa, nº 3.076, conjunto 52, Embaré, Santos, SP,

LOUGRADOUROS VIZINHOS: Av. Afonso Pena, Av. Siqueira Campos e Rua Oswaldo Cruz. Próximo ao Hospital Guilherme Álvaro.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: Pavimentação, luz, água, telefone, iluminação, esgoto, coleta de lixo, guias/sarjetas, canalização, comércio, correio, bancos, atendimento médico, transporte, recreação.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: O referido imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de reforma.

AValiação DO CONJUNTO COMERCIAL PARA VENDA NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)

À disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Nome: Luiz Antônio Gomes Junior
Creci nº 242.179

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Sidney Santos Nunes
Creci 123.261-F

Bem Avaliado:

**CONJUNTO COMERCIAL Nº 52,
AENIDA DR. PEDRO LESSA, Nº 3.076,
APARECIDA, SANTOS/SP, CEP: 11025-002.**

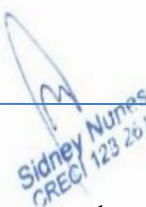
Preparado para:

CONDOMÍNIO CENTRO DE NEGÓCIOS

Preparado por:

SIDNEY SANTOS NUNES

MAIO / 2022


Sidney Nunes
CRECI 123 261

1. Introdução

1.1. Solicitante: Condomínio Centro de Negócios Ltda.

1.2. Finalidade: Determinação para Valor de Venda.

1.3. Objeto

Endereço: Avenida Dr Pedro Lessa, nº 3.076 – Conjunto 52, Aparecida, Santos/SP.

Edifício: Condomínio Centro de Negócios LTDA

Área construída: 57,659m²

Área comum: 32,568m²

Matrícula nº: 70.972 - 2º RGI de Santos/SP.

1.4. Datas

Vistoria Externa: 18/05/2022

1.5. Valor de Venda

Valor de Venda R\$ 240.000,00 - (Duzentos e quarenta mil reais)

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria e externa ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Maio de 2022.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos pelo solicitante, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção mensuradas na Matrícula do Imóvel estejam corretas e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas,

desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação devinculose outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Foram efetuadas medições de campo e, para lastrear o processo avaliatório, foram consultados os seguintes documentos:

- Certidão de Valor Venal;
- Matrícula do Imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. Aspectos de Localização

Endereço	: Dr Pedro Lessa, nº 3.076 – Sala 52
Bairro	: Aparecida
Município–Estado	: Santos–SP
Padrão Econômico	: Alto
Categoria de Uso Predominante	: Mista
Valorização Imobiliária	: Em valorização
Acessibilidade do Tráfego	: Normal

4. Descrição da Propriedade

4.1. Conjunto Comercial

O Conjunto Comercial possui área construída de 57,659m², e está localizada no 5º pavimento do Condomínio Centro de Negócios.

4.2 Características Principais do Conjunto Comercial

02 Salas
02 Banheiros
01 Copa
01 Vaga de Garagem (Coletiva)

4.3 Características Principais do Condomínio

Recepção
Controle de Acesso
Elevadores
Garagem Externa e no Subsólo

5. Diagnóstico

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Através desse método o valor da propriedade é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6. Elementos Comparativos

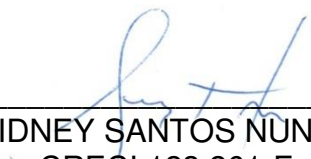
Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares disponíveis para venda.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como: localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, área construída, e número de vagas de garagem, e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

7. Termo de Encerramento

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Santos/SP, de Maio de 2022.



SIDNEY SANTOS NUNES
CRECI 123.261-F

8. Anexos

8.1. Certidão Valor Venal – Maio/2022



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Doutor Pedro Lessa nº 3076 Apto/Sala 0052 , sob a inscrição imobiliária nº 67.004.005.015 , o valor venal para o exercício de 2022 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de **R\$ 233.345,44 (Duzentos e Trinta e Três Mil Trezentos e Quarenta e Cinco Reais e Quarenta e Quatro centavos)** , sendo R\$ 194.225,61 (Cento e Noventa e Quatro Mil Duzentos e Vinte Cinco Reais e Sessenta e Um centavos) de valor venal de construção e R\$ 39.119,83 (Trinta e Nove Mil Cento e Dezenove Reais e Oitenta e Três centavos) de valor venal de terreno.

Certidão emitida no dia: 18/05/2022

Número da certidão: 32288/2022

Código de Controle da certidão: P68LZ27N.Z60L.A33R

Término das informações referentes a esta certidão.

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

8.2. Fotos Externas



Encerramos o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, impresso no anverso de 06 folhas, rubricadas e acima datada e assinada.