

AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO

Imóvel

Conjunto 62 do edifício Matim Francisco, situado na Praça Barão do Rio Branco 14/15 - Centro, Santos - SP, 11010-140

Descrição Matrícula

IMÓVEL: O CONJUNTO N.62 do Condomínio Edifício Martim Francisco, à Praça Barão do Rio Branco n.ºs. 14 e 15, localizado no 6º andar tipo, situado com frente para a Praça Barão do Rio Branco, do lado esquerdo de quem desta olha para o prédio, compondo-se de amplo salão, lavatório e WC. contendo a área construída bruta de 81,00 m², sendo 66,00 m² de área útil e 15,00 m² de área comum, confrontando pela frente com o espaço livre fronteiro a Praça Barão do Rio Branco, de um lado com o conjunto tipo 1, de outro lado com a propriedade da Província Carmelitana de Santo Elias e nos fundos com o conjunto tipo 3, competindo-lhe uma fração ideal equivalente a 1.0311% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

Característica do imóvel

Área de total 81 m², sendo 66 m² de área útil.

Sala comercial ampla em formato de retangular com divisórias em drywall, com 02 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 em bom estado, paredes e tetos com pontos necessitando de reparos e pintura, portas em bom estado, parte elétrica e hidráulica antigos, 01 banheiro em regular estado, uma antessala de uso exclusivo das salas 62 e 63, com porta de vidro.

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

Condomínio R\$ 1.093,79 e IPTU R\$ 77,75 em junho de 2022

Valor M²

O preço médio do m² 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, Polícia 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.

AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO

O valor de mercado para iniciar a comercialização é de **R\$ 210.000,00** (Duzentos e dez 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

AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO

Valor venal ,

sob a inscrição imobiliária nº 26.009.039.012



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 0062** , sob a inscrição imobiliária nº **26.009.039.012** , o valor venal para o exercício de **2022** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 94.965,52 (Noventa e Quatro Mil Novecentos e Sessenta e Cinco Reais e Cinquenta e Dois centavos)** , sendo **R\$ 83.905,38 (Oitenta e Três Mil Novecentos e Cinco Reais e Trinta e Oito centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 11.060,14 (Onze Mil Sessenta Reais e Quatorze centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **11/07/2022**

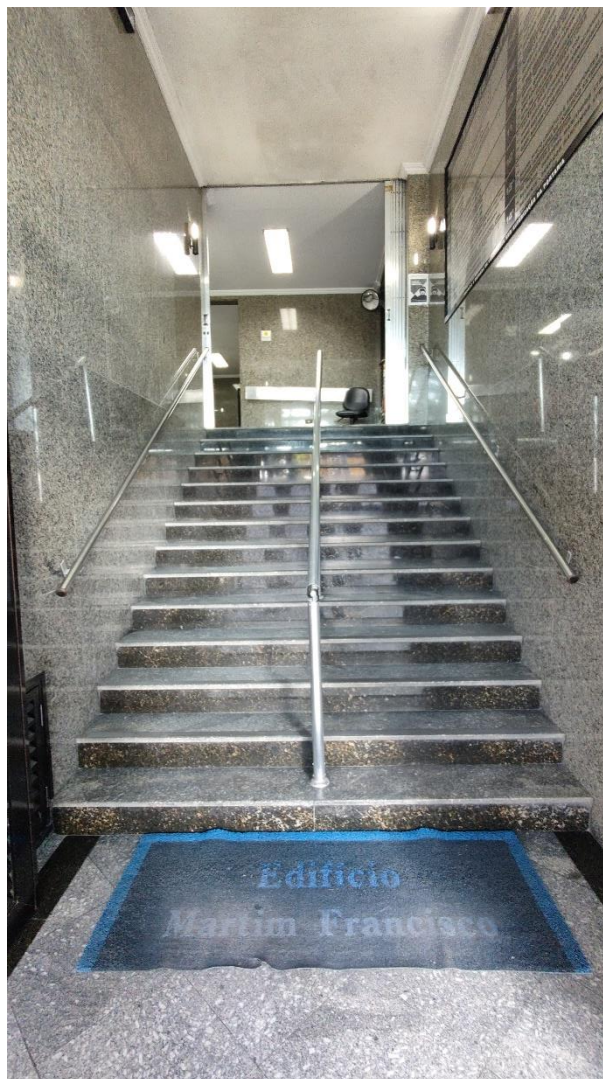
Número da certidão: **44302/2022**

Código de Controle da certidão: **Y68V.K74Q.Y50J.I75U**

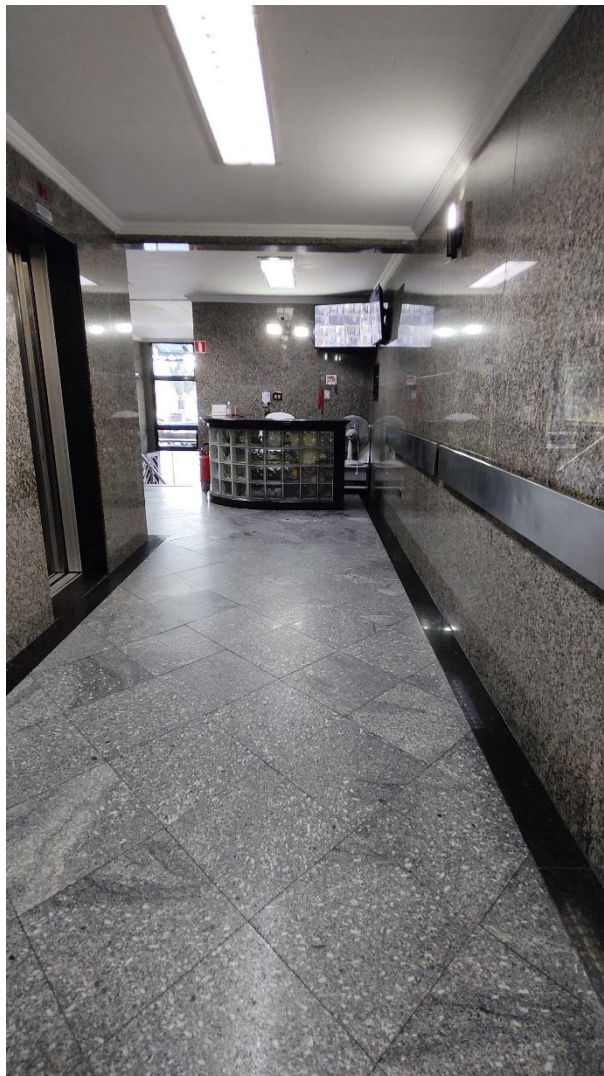
Término das informações referentes a esta certidão.

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

AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO



AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO

