



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467

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.

Nelson Luiz Chaves, (Cadastro de Avaliadores Imobiliários do COFECI) **CNAI nº 06452** peritos avaliador, e corretor de imóveis **CRECI nº 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.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

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

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

pág. 1

AV. Governador Fernando Costa n 366 – Ponta da Praia – Santos SP.

CEP. 11.030-180 – Fone (13) 98177-8383 -301913-43



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467

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 será 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

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.



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467

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.

PESQUISA DE VALORES:

Período de pesquisa: de 17 de fevereiro de 2025

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.



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467

MINHAS CONSIDERAÇÕES:

O valor do m2 na região está em torno de R\$ 2.500,00 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\$ 2.300.000,00

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, 17 de fevereiro de 2025

Nelson Luiz Chaves

CRECI 53.467 - CNAI n. 06452

**PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO***Nelson Luiz Chaves***LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025**

CNAI. 06452 CRECI 53.467

**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>.



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467

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

MATRICULA 44.405 FOLHA 001

Santos, 07 de março de 19 97

OFICIAL - Bel. João Alves Franco

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 Beckeuser e nos fundos com quem de direito. PROPRIETARIO: RODRIGUES AMARO & CIA. com sede nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 18.613 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 Jucesp 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 de cada 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"

**PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO***Nelson Luiz Chaves***LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025****CNAI. 06452 CRECI 53.467**

MATRÍCULA	FOLHA
44.405	001

ocorrida no período, tudo independentemente de aviso ou notificação, e as demais condições constantes do título. O presente contrato foi feito nos termos do artigo nº.576 do Novo Código Civil Brasileiro. O Oficial, *[assinatura]*

Av.4/44.405. Santos, 22 de novembro de 2.004. Por Instrumento Particular objeto do R.3, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando a existência de locação do imóvel objeto desta matrícula, nos termos e condições mencionados no B-9, para fins do exercício de direito de preferência de que trata o artigo nº.29, da Lei nº.8.245, de 18 de outubro de 1.991. O Oficial, *[assinatura]*

EM BRANCO

Página: 0002/0003



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467

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 Município.....	R\$	0,76
Ao Min. Púb.....	R\$	1,83
Total.....	R\$	63,67

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

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS**
Gleide Selma A. Marques
Escrivente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Gleide Selma Alves 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:
1114433C3000000037786322Y

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

Em caso de rasura ou emenda, invalida este documento.



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467



AV. Governador Fernando Costa n 366 – Ponta da Praia – Santos SP.
CEP. 11.030-180 – Fone (13) 98177-8383 -301913-43



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467



AV. Governador Fernando Costa n 366 – Ponta da Praia – Santos SP.
CEP. 11.030-180 – Fone (13) 98177-8383 -301913-43



PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIARIO

Nelson Luiz Chaves

LAUDO/ TÉCNICO / PTAM - Nº: 00 5 /2025

CNAI. 06452 CRECI 53.467



AV. Governador Fernando Costa n 366 – Ponta da Praia – Santos SP.
CEP. 11.030-180 – Fone (13) 98177-8383 -301913-43