



FABIO FONSECA
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM Avaliação Locatícia



Empreendimento Santos AD Retrofit
Rua Gonçalves Dias nº 08
Centro – Santos/SP
Loja 01 - Loja 02 - Rooftop

Responsável Técnico
Fabio Augusto Fonseca
CRECI 109127-F
CNAI 10723

Data-base - Julho/2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO DE MERCADO

Empreendimento Santos AD Retrofit

Rua Gonçalves Dias nº 08

Esquina com Rua do Comércio nº 77

Centro Histórico – Santos/SP

APRESENTAÇÃO:

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** foi elaborado a pedido da **Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB Santista**, com a finalidade de determinar o **valor locatício de mercado** das unidades comerciais integrantes do empreendimento **Santos AD Retrofit**, compreendendo a **Loja Comercial 01, Loja Comercial 02** e o espaço denominado **Rooftop**.

O trabalho foi desenvolvido mediante vistoria técnica presencial, pesquisa mercadológica, tratamento por fatores de homogeneização, análise estatística dos elementos comparativos e aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a **ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, a **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, a **Lei nº 6.530/1978**, o **Decreto nº 81.871/1978** e as Resoluções do COFECI aplicáveis à atividade de avaliação mercadológica.

O presente parecer tem por objetivo fornecer subsídios técnicos para a definição dos valores de locação das unidades comerciais avaliadas, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e interesse público, contribuindo para a tomada de decisão da Administração.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Fabio Augusto Fonseca

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 109127-F

Perito Avaliador Imobiliário – CNAI nº 10723

CONTRATANTE

Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB Santista

DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

Julho de 2026

Este parecer técnico foi elaborado de forma independente, observando os princípios da ética profissional, da imparcialidade e da boa técnica avaliatória, destinando-se exclusivamente à finalidade descrita neste documento, não podendo ser utilizado para outros fins sem prévia autorização do responsável técnico.

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Declaro que ao elaborar este PTAM:

- realizei a vistoria pessoalmente;
- conduzi a pesquisa de mercado;
- apliquei a metodologia indicada;
- elaborei o parecer com independência técnica;
- observei as normas da ABNT e a legislação aplicável.

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1 Contratante

Contratante: Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB Santista

CNPJ: 58.158.635/0001-00

Endereço: Praça dos Andradas nº12 - 6º andar, Centro, Santos, SP.

Representante Legal: Dr. Mauricio Queiroz Prado - Diretor Presidente e Dr. Marcelo Ignacio -Diretor Administrativo e Financeiro

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Fabio Augusto Fonseca

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 109127-F

Perito Avaliador Imobiliário – CNAI nº 10723

Endereço profissional: Av Presidente Wilson nº84 - Cj 133B, Pompeia, Santos, SP

Telefone: (13) 99796-9579

E-mail: fabiocreci109127@gmail.com / fabiofonsecaavaliacoes@gmail.com

1.3 Objeto

Determinação do valor locatício de mercado de:

- Loja Comercial 01;
- Loja Comercial 02;
- Rooftop.

Integrantes do empreendimento habitacional Santos AD Retrofit.

1.4 Finalidade

Subsidiar a COHAB Santista na definição dos valores de locação das unidades comerciais integrantes do empreendimento Santos AD Retrofit, mediante elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, observando os princípios da Administração Pública, bem como as normas técnicas vigentes aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, segundo a Norma ABNT NBR 14.653-1; ABNT NBR 14.653-2.

1.5 Objetivo

Determinar o valor de mercado para locação das unidades comerciais, considerando:

- localização;
- características construtivas;
- estado de conservação;
- padrão do empreendimento;
- potencial econômico;
- pesquisa mercadológica;
- tratamento técnico dos dados.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Gonçalves Dias nº8; esquina com Rua do Comercio nº 79/81, Centro, Santos, SP

Inscrição Municipal:25012018000

Certidão de Transcrição: 12.149 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP

Foto Fachada



Mapa de localização



Coordenadas

Latitude: 23°55'57.60"S

Longitude: 46°19'54.15"O

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade determinar o valor locatício de mercado das unidades comerciais integrantes do empreendimento Santos AD Retrofit, constituídas pelas Lojas 01 e 02 e pelo espaço comercial denominado Rooftop, visando subsidiar a Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB Santista na futura celebração de contratos de locação, mediante critérios técnicos, mercadológicos e estatísticos, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência, transparência e interesse público.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 Pressupostos

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado com base nas informações obtidas mediante vistoria presencial, análise das características físicas dos imóveis avaliados, informações e documentos fornecidos pela contratante e pesquisa de mercado realizada na data-base da avaliação. Presume-se, para os fins deste trabalho, que as informações fornecidas pela contratante são verdadeiras e suficientes, não tendo sido constatados elementos que indicassem inconsistências relevantes que pudessem comprometer a conclusão da avaliação. Para fins de determinação do valor locatício de mercado, considerou-se que as unidades avaliadas encontram-se aptas à utilização comercial, observadas as condições aparentes verificadas durante a vistoria.

4.2 Ressalvas

O presente parecer possui natureza exclusivamente mercadológica e destina-se à determinação do valor de locação de mercado das unidades avaliadas, não constituindo laudo de engenharia, perícia judicial, estudo estrutural, levantamento ambiental ou análise de regularidade urbanística e edilícia.

A avaliação foi realizada mediante inspeção visual, não tendo sido efetuados ensaios, testes, medições destrutivas ou verificações técnicas de instalações elétricas, hidráulicas, estruturais ou de qualquer outro elemento oculto das edificações.

O valor apurado reflete as condições de mercado observadas na data-base da avaliação, podendo sofrer alterações em razão de modificações econômicas, urbanísticas, legislativas ou mercadológicas posteriores.

4.3 Fatores Limitantes

A presente avaliação está sujeita às limitações inerentes ao mercado imobiliário, especialmente quanto à disponibilidade de elementos comparativos de locação com características semelhantes às unidades avaliadas. Eventuais divergências de áreas, alterações físicas, vícios construtivos ocultos, restrições legais, ambientais, administrativas ou registrais não identificadas por ocasião da vistoria poderão influenciar os resultados obtidos.

O presente parecer é válido exclusivamente para a finalidade descrita neste documento, não podendo ser utilizado para outras finalidades sem prévia reavaliação técnica.

Os valores apurados representam estimativas de mercado fundamentadas em metodologia técnica e em elementos comparativos disponíveis na data-base da avaliação, não constituindo garantia de efetiva locação pelos valores indicados, os quais permanecem sujeitos às condições de oferta e demanda vigentes no mercado imobiliário.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- Lei nº 6.530/1978;
- Decreto nº 81.871/1978;
- Resoluções do COFECI;
- ABNT NBR 14.653-1;
- ABNT NBR 14.653-2.

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 109127 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 10723 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo

3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

6. METODOLOGIA

6.1 Método Utilizado

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise do profissional envolvido na avaliação, dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores ou locatários.

6.2 Procedimentos

- Vistoria
- levantamento
- pesquisa
- homogeneização
- estatística
- conclusão

6.3 Paradigma

- Loja padrão
- 75 m²
- fachada em vidro
- Estado de conservação entre Regular e até Novo.

7. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1 Identificação do Empreendimento

Verificou-se, por ocasião da vistoria, que o empreendimento encontra-se em fase final de execução das obras de retrofit, apresentando fachadas concluídas, esquadrias instaladas e conclusão gradativa dos serviços de acabamento e infraestrutura externa, circunstância que não compromete a análise do potencial econômico e mercadológico das unidades comerciais objeto do presente parecer.

O presente parecer técnico tem como objeto as áreas comerciais integrantes do empreendimento habitacional denominado **Santos AD Retrofit**, localizado na Rua Gonçalves Dias nº 08, esquina com a Rua do Comércio nº 77, Centro Histórico do Município de Santos, Estado de São Paulo.

O empreendimento foi desenvolvido pela Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB Santista, no âmbito das políticas públicas de requalificação urbana e incentivo à ocupação residencial da região central do município.

Trata-se do primeiro empreendimento público da Baixada Santista desenvolvido mediante processo de retrofit, visando à recuperação e readequação funcional de edificação preexistente para fins de habitação de interesse social e exploração comercial complementar.

7.2 Características Gerais do Empreendimento

O empreendimento apresenta uso misto, contemplando unidades habitacionais e áreas destinadas à exploração comercial, sendo composto por:

- 36 unidades habitacionais de interesse social;
- apartamentos de 1 e 2 dormitórios;
- unidades adaptadas para pessoas com deficiência;
- áreas de convivência;
- lavanderia coletiva;
- bicicletário;
- áreas comuns de apoio aos moradores;
- duas unidades comerciais localizadas no pavimento térreo;
- uma unidade comercial localizada na cobertura, denominada Rooftop.

A implantação das unidades comerciais visa atender às necessidades dos moradores e contribuir para a revitalização econômica do Centro Histórico de Santos.

7.3 Processo de Retrofit

O empreendimento resulta da modernização integral de edificação anteriormente destinada a uso institucional, mediante processo de retrofit, compreendendo a atualização das instalações prediais, adequação às normas técnicas contemporâneas e adaptação às exigências atuais de acessibilidade, segurança e habitabilidade. O retrofit permitiu a preservação da inserção urbana consolidada do imóvel, reduzindo impactos ambientais decorrentes de novas construções e contribuindo para a política municipal de reocupação do Centro Histórico de Santos.

7.4 Características Construtivas

Por ocasião da vistoria técnica realizada pelo signatário, constatou-se que o empreendimento apresenta:

- estrutura em concreto armado;
- padrão construtivo compatível com empreendimentos multifamiliares de padrão econômico a médio;
- fachadas integralmente revitalizadas;
- instalações elétricas e hidráulicas renovadas;
- adequação às normas de acessibilidade;
- esquadrias e elementos arquitetônicos novos;
- áreas comuns modernizadas;
- padrão construtivo superior à média dos imóveis comerciais existentes no Centro Histórico de Santos.

7.5 Caracterização das Unidades Comerciais

As unidades comerciais objeto do presente parecer encontram-se localizadas em posição privilegiada do empreendimento, apresentando elevada exposição comercial e boa visibilidade urbana em razão da implantação em esquina e da existência de fachadas voltadas para vias públicas distintas.

As unidades encontram-se em fase final de acabamento, apresentando condições adequadas para imediata ocupação comercial após serviços de limpeza e adequações decorativas inerentes à atividade a ser desenvolvida pelos futuros locatários.

As fachadas são constituídas predominantemente por portas e painéis em vidro temperado, proporcionando elevada exposição visual, iluminação natural e potencial de identificação comercial.

8. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO E DA LOCALIZAÇÃO

8.1 Localização

O imóvel encontra-se inserido no Centro Histórico do Município de Santos, tradicional região comercial, administrativa, institucional e turística da cidade.

A localização apresenta acesso facilitado por meio das principais vias da região central, destacando-se:

- Rua do Comércio;
- Rua XV de Novembro;
- Rua General Câmara;
- Praça Mauá;
- Avenida São Francisco;
- Avenida Senador Feijó.

8.2 Infraestrutura Urbana

A região é plenamente servida por infraestrutura urbana consolidada, dispondo de:

- pavimentação;
- iluminação pública;
- abastecimento de água;
- coleta de esgoto;
- drenagem urbana;
- transporte coletivo;
- telefonia;
- internet banda larga;
- coleta de resíduos sólidos.

8.3 Perfil Econômico do Entorno

O entorno imediato caracteriza-se pela predominância de:

- comércio varejista;
- serviços financeiros;
- escritórios;
- órgãos públicos;
- restaurantes e cafeterias;
- atividades culturais e turísticas;
- imóveis históricos revitalizados.

8.4 Potencial Econômico

A região central de Santos vem passando por processo gradual de requalificação urbana e incentivo à ocupação residencial, fator que tende a aumentar o fluxo de pessoas e favorecer a atividade econômica local.

A implantação de 36 unidades residenciais no empreendimento contribui diretamente para a criação de demanda potencial para os estabelecimentos comerciais instalados no próprio edifício.

As lojas térreas apresentam potencial para:

- cafeteria;
- minimercado;
- conveniência;
- serviços de alimentação;
- farmácia;
- prestação de serviços;
- comércio de apoio aos moradores e usuários do Centro Histórico.

Já o espaço denominado **Rooftop** apresenta características diferenciadas em razão de:

- localização na cobertura do edifício;
- vista panorâmica do Centro Histórico;
- potencial turístico e gastronômico;
- possibilidade de utilização para eventos e atividades de convivência;
- caráter singular e escassez de imóveis similares na região.

8.5 Zoneamento

Segundo informações públicas do empreendimento, o imóvel está localizado no **Bairro Centro (Zona Central I – ZCI)**, inserido no programa de requalificação urbana do Centro Histórico de Santos.

A Zona Central I caracteriza-se por:

- incentivo ao uso misto das edificações;
- estímulo à ocupação residencial e comercial;
- promoção da reabilitação de imóveis existentes;
- incentivo à recuperação do patrimônio edificado;
- compatibilidade com atividades comerciais e de prestação de serviços.

O enquadramento urbanístico e os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão ser confirmados mediante consulta oficial à legislação municipal vigente e à Certidão de Uso do Solo expedida pela Prefeitura Municipal de Santos.

8.6 PATRIMÔNIO HISTÓRICO E TOMBAMENTO

O empreendimento **não é objeto de tombamento integral**, porém há informações públicas indicando que o imóvel está inserido em área de proteção patrimonial e foi classificado com **NP-2 (Nível de Proteção 2)** perante o sistema de preservação do patrimônio histórico de Santos.

O NP-2, em regra, visa a preservação das características arquitetônicas externas e dos elementos de interesse histórico e urbanístico, permitindo intervenções internas e adaptações, desde que observadas as diretrizes dos órgãos de preservação.

Conforme informações públicas disponíveis, o imóvel encontra-se classificado com NP-2 (Nível de Proteção 2), inserido em área de interesse histórico e cultural do Município de Santos, circunstância que não impede sua utilização econômica, mas pode sujeitar futuras intervenções e alterações construtivas à apreciação dos órgãos competentes de preservação do patrimônio cultural.

9. MEMORIAL DESCRITIVO DAS UNIDADES

9.1 Loja 01

- Área privativa: 67,57 m²;
- Uso predominante: comercial;
- Pé-direito aproximado: 2,70 metros;
- Fachada em vidro temperado;
- Instalações novas decorrentes do retrofit;
- Estado de conservação: novo;
- Excelente visibilidade comercial;
- Localização em empreendimento de uso misto;
- Potencial para comércio de conveniência, alimentação e prestação de serviços.

9.2 Loja 02

- Área privativa: 82,44 m²;
- Uso predominante: comercial;
- Pé-direito aproximado: 2,70 metros;
- Fachada em vidro temperado;
- Instalações novas decorrentes do retrofit;
- Estado de conservação: novo;
- Excelente visibilidade comercial;
- Potencial para atividades comerciais e prestação de serviços.

9.3 Rooftop

- Área privativa (coberta): 95,86 m²;
- Localização na cobertura do empreendimento;
- Vista panorâmica da região central de Santos;
- Elevado potencial gastronômico e turístico;
- Potencial para eventos e atividades de convivência;
- Característica singular e escassez de imóveis similares na região.

10. VISTORIA TÉCNICA

Vistoria realizada in loco em 03/07/2026, por volta das 10:00 hr da manhã, acompanhado pela engenheira Sra Thais Abela.

Trata-se de empreendimento com finalidade social, localizado no Centro de Santos, SP.

O empreendimento conta com unidades residenciais tipo no 1º Pavimento Tipo: corredor, lavanderia coletiva e 6 unidades habitacionais, sendo 3 acessíveis, do 2º ao 6º Pavimento Tipo, corredor, lavanderia coletiva e 6 unidades habitacionais, Térreo contendo circulação, hall de entrada, medidores, área de uso comum com sanitários, copa, salão e duas lojas com sanitários e bicicletário, Cobertura contendo, espaço coletivo, espaço multiuso, terraço descoberto.

Como descrito anteriormente no item 7 o empreendimento encontra-se em fase final de execução das obras, sendo assim não cabe a este expert a competência na avaliação estrutural do empreendimento, apenas avaliar o valor comercial dos imóveis avaliando solicitados, são eles as lojas 1 e 2 localizadas no térreo do empreendimento e o Rooftop localizado no 7º andar, não serão avaliadas neste trabalho as unidades residenciais do empreendimento.

10.1. MEMORIAL DESCRITIVO DAS UNIDADES NA VISTORIA

- **Loja 01:** Piso em cerâmica, paredes de alvenaria, tomadas e interruptores no padrão TIPO N, conforme normas da ABNT, teto rebaixado em gesso, esquadrias em alumínio na cor branca, rodapés acompanhando a cerâmica utilizada no piso, portas de vidro temperado, com acabamento em alumínio na cor branca, 2 banheiros com pias em cerâmica na cor branca e bacias com caixas acopladas na cor branca da marca ICASA, sendo 1 dos banheiros com padrão de acessibilidade, portas dos banheiros na cor branca em madeira com batentes em madeira também na cor branca, vidros de acordo com cada ambiente e molduras também em alumínio na cor branca, quadro de força com disjuntores e fiação no padrão ABNT.

Conforme plantas enviadas pela COHAB STS a loja possui 67,57m² de área.

- **Loja 02:** mantém o mesmo padrão construtivo e de acabamento da loja 1 - Piso em cerâmica, paredes de alvenaria, tomadas e interruptores no padrão TIPO N, conforme normas da ABNT, teto rebaixado em gesso, esquadrias em alumínio na cor branca, rodapés acompanhando a cerâmica utilizada no piso, portas de vidro temperado, com acabamento em alumínio na cor branca, 2 banheiros com pias em cerâmica na cor branca e bacias com caixas acopladas na cor branca da marca ICASA, sendo 1 dos banheiros com padrão de acessibilidade, portas dos banheiros na cor branca em madeira com batentes em madeira também na cor branca, vidros de acordo com cada ambiente e molduras também em alumínio na cor branca, quadro de força com disjuntores e fiação no padrão ABNT.

Conforme plantas enviadas pela COHAB STS a loja possui 82,44m² de área.

- **Rooftop:** ÁREA COBERTA - Piso em cerâmica, guarda corpo em todo o entorno de alvenaria, rodapés acompanhando a cerâmica do piso, colunas de madeira envernizadas para cobertura (ainda sem o telhamento), 2 banheiros com pias brancas em cerâmica e vasos com caixas acopladas na cor branca da marca ICASA, portas dos banheiros em alumínio na cor branca, porta de entrada e circulação do hall dos elevadores em vidro com acabamento em alumínio na cor branca, casa de máquinas dos elevadores; ÁREA DESCOBERTA - No mesmo padrão da área coberta - Piso em cerâmica, guarda corpo em todo o entorno de alvenaria, rodapés acompanhando a cerâmica do piso, conforme informado pelos acompanhantes da vistoria será de uso comum do empreendimento.

Conforme plantas enviadas pela COHAB STS a área coberta possui 95,86m² e a área descoberta 147,96m², totalizando a área de 243,82m².

O estado de conservação deve ser considerado como “novo” em excelente estado de conservação, devido estar em fase final de acabamento e por ter sido totalmente reestruturado, incluindo sua parte elétrica e hidráulica.

11. ANÁLISE DO ENTORNO

11.1 Localização Urbana

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se situado na **Rua Gonçalves Dias nº 08, esquina com a Rua do Comércio nº 77, Bairro Centro, Município de Santos/SP**, inserido no perímetro do Centro Histórico de Santos, região tradicionalmente caracterizada pela concentração de atividades comerciais, administrativas, institucionais, culturais e turísticas.

A localização apresenta posição estratégica dentro da malha urbana municipal, beneficiando-se da proximidade com importantes corredores viários, equipamentos públicos, atividades comerciais e áreas de interesse histórico e turístico da cidade.

11.2 Infraestrutura Urbana

A região é dotada de infraestrutura urbana completa e consolidada, sendo atendida por:

- rede pública de abastecimento de água;
- sistema de coleta e tratamento de esgoto;
- rede de drenagem urbana;
- fornecimento de energia elétrica;
- iluminação pública;
- telefonia e internet;
- coleta regular de resíduos sólidos;
- pavimentação e calçamento;
- transporte coletivo municipal e intermunicipal.

A localização apresenta ainda facilidade de acesso aos principais eixos viários da cidade e às regiões portuária, comercial e administrativa do município.

11.3 Caracterização Econômica do Entorno

O entorno imediato caracteriza-se pela predominância de atividades ligadas ao:

- comércio varejista;
- prestação de serviços;
- atividades financeiras;
- despachantes aduaneiros;
- restaurantes e cafeterias;
- atividades culturais e turísticas;
- órgãos públicos e instituições de ensino superior.
- Atividade portuária

Destaca-se ainda a proximidade com importantes equipamentos urbanos e turísticos do Centro Histórico de Santos, contribuindo para o fluxo permanente de pessoas e para a dinâmica econômica da região.

11.4 Mobilidade e Acessibilidade

A região apresenta excelente acessibilidade, sendo servida por diversas linhas de transporte coletivo municipal e intermunicipal, além da proximidade com o sistema de transporte metropolitano e os principais corredores de circulação da cidade.

A localização permite fácil acesso aos bairros da Zona Leste, à região portuária e às principais áreas comerciais do município, favorecendo a circulação de consumidores, trabalhadores e visitantes.

11.5 Processo de Revitalização Urbana

O imóvel está inserido em área objeto de políticas públicas voltadas à revitalização e repovoamento do Centro Histórico de Santos, mediante incentivo ao uso misto das edificações, ampliação da oferta habitacional e recuperação do patrimônio edificado existente.

O empreendimento Santos AD Retrofit integra diretamente essa estratégia municipal, constituindo o primeiro retrofit habitacional público da Baixada Santista, com implantação de 36 unidades habitacionais, áreas comerciais e espaço de convivência na cobertura.

A expectativa de ocupação do empreendimento por estudantes universitários e moradores permanentes tende a incrementar o fluxo de pessoas na região e fortalecer a atividade comercial local.

11.6 Influência do Entorno na Formação do Valor Locatício

Sob a ótica mercadológica, o entorno exerce influência positiva sobre a formação do valor locatício das unidades avaliadas, em razão dos seguintes fatores:

- localização em região central consolidada;
- proximidade com atividades comerciais e institucionais;
- inserção em área de revitalização urbana;
- presença de equipamentos culturais e turísticos;
- implantação de uso misto no empreendimento;
- incremento esperado do fluxo de moradores e usuários;
- escassez de imóveis comerciais novos e retrofitados na região central.

Tais características conferem às unidades comerciais avaliadas potencial competitivo superior ao observado em parte significativa do estoque imobiliário comercial atualmente existente no Centro Histórico de Santos.

12. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a determinação do valor locatício mensal de mercado das unidades comerciais, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento por fatores de homogeneização.

A metodologia consistiu nas seguintes etapas:

- 1º vistoria técnica das unidades avaliadas;
- 2º caracterização do empreendimento e do entorno;
- 3º pesquisa de imóveis comerciais ofertados para locação no Centro de Santos;
- 4º seleção dos elementos comparativos;
- 5º saneamento da amostra;
- 6º aplicação dos fatores de homogeneização;
- 7º tratamento estatístico dos dados;
- 8º definição do valor unitário locativo;
- 9º cálculo do valor mensal de locação para cada unidade.

13. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada com base em anúncios públicos de imóveis comerciais disponíveis para locação no Centro de Santos/SP, coletados em portais imobiliários e sites especializados.

Foram inicialmente identificados 16 elementos comparativos, todos localizados no bairro Centro, no Município de Santos/SP, conforme tabela de amostras apresentada pelo responsável técnico. A tabela contém endereço, bairro, cidade, área, valor de aluguel, valor unitário por metro quadrado, estado de conservação, fonte e data da pesquisa.

Os elementos pesquisados apresentaram áreas variando entre 50 m² e 3.000 m², com valores unitários de locação entre R\$ 5,38/m² e R\$ 61,54/m².

Após análise técnica da amostra, foram desconsiderados da inferência estatística os elementos com áreas muito superiores ao paradigma avaliado, especialmente os imóveis com 3.000 m², 1.300 m² e 487 m², por apresentarem características incompatíveis com as lojas objeto da avaliação.

Assim, a amostra principal utilizada para a homogeneização foi composta por 13 elementos comparativos.

13.1 AMOSTRAS

13.2 Tabela Resumo da Pesquisa de Mercado

Elem.	Endereço	Área (m²)	Aluguel (R\$)	R\$/m²	Estado	Fonte	Data
01	Rua Ademar de Figueiredo Lima	160,00	8.000,00	50,00	Bom	Santos Conecta	03/07/2026
02	Rua Riachuelo	160,00	5.500,00	34,38	Bom	Chaves na Mão	03/07/2026
03	Rua Vasconcelos Tavares	50,00	1.600,00	32,00	Regular	Chaves na Mão	03/07/2026
04	Rua Frei Caneca	71,00	3.000,00	42,25	Regular	Chaves na Mão	03/07/2026
05	Rua Riachuelo	70,00	3.100,00	44,29	Bom	Chaves na Mão	03/07/2026
06	Rua Frei Gaspar	150,00	6.000,00	40,00	Regular	Lopes	03/07/2026
07	Av. Senador Feijó	150,00	8.000,00	53,33	Bom	Buskaza	03/07/2026
08	Rua João Pessoa	200,00	11.000,00	55,00	Regular	Chaves na Mão	03/07/2026
09	Rua XV de Novembro	150,00	6.000,00	40,00	Bom	Buskaza	03/07/2026
10	Rua Visconde de São Leopoldo	130,00	8.000,00	61,54	Regular	Chaves na Mão	03/07/2026
11	Praça Antônio Telles	120,00	3.900,00	32,50	Bom	Zap Imóveis	03/07/2026
12	Rua Riachuelo	80,00	3.200,00	40,00	Bom	Zap Imóveis	03/07/2026
13	Rua José Ricardo	100,00	4.500,00	45,00	Regular	Zap Imóveis	03/07/2026

Ficha Individual dos Comparáveis

Elemento Comparativo nº 01

Endereço: Rua Ademar de Figueiredo Lima, Centro, Santos/SP

Área: 160,00 m²

Valor solicitado: R\$ 8.000,00

Valor unitário: R\$ 50,00/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: Santos Conecta; Tel: (13) 99612-2440

Link do anúncio: <https://santosconecta.com.br/detalhes/imovel/loja/santos/centro/codigo/1105>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 02

Endereço: Rua Riachuelo, Centro, Santos/SP

Área: 160,00 m²

Valor solicitado: R\$ 5.500,00

Valor unitário: R\$ 34,38/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: Myx Imóveis; Tel: (13) 3221-5666

Link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-4-salas-sp-santos-centro-RS5500/id-36190749/>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 03

Endereço: Rua Vasconcelos Tavares, Centro, Santos/SP

Área: 50 m²

Valor solicitado: R\$ 1.600,00

Valor unitário: R\$ 32,00/m²

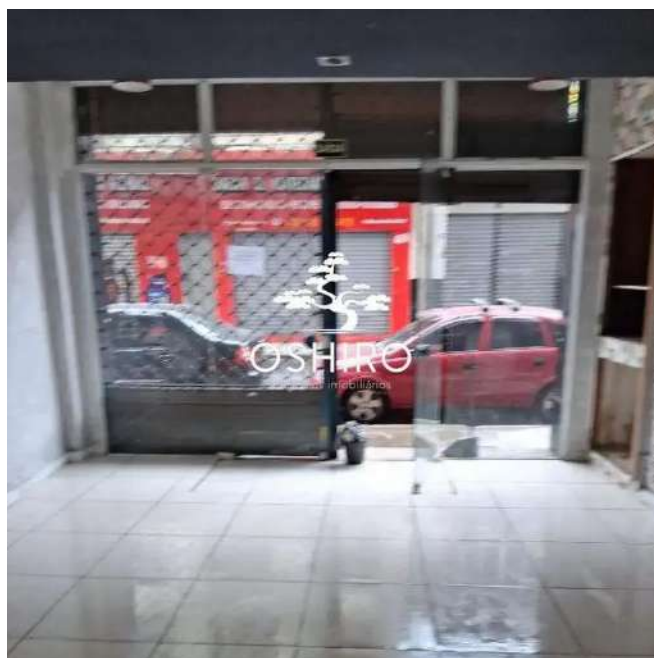
Estado de conservação: Regular

Fonte: Oshiro Imóveis; Tel: (13) 3238-2620

Link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-sp-santos-centro-50m2-RS1600/id-40218437/>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 04

Endereço: Rua Frei Caneca, Centro, Santos/SP

Área: 71,00 m²

Valor solicitado: R\$ 3.000,00

Valor unitário: R\$ 42,25/m²

Estado de conservação: regular

Fonte: Oshiro Imóveis; Tel: (13) 3238-2620

Link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-sp-santos-centro-71m2-RS3000/id-44245740/>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 05

Endereço: Rua Riachuelo, Centro, Santos/SP

Área: 70 m²

Valor solicitado: R\$ 3.100,00

Valor unitário: R\$ 44,29/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: R3 Imóveis; Tel: (13) 3233-1410

Link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-sp-santos-centro-RS3100/id-34170957/>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 06

Endereço: Rua Frei Gaspar, Centro, Santos/SP

Área: 150,00 m²

Valor solicitado: R\$ 6.000,00

Valor unitário: R\$ 40,00/m²

Estado de conservação: Regular

Fonte: Lopes Imóveis; Tel: (13) 2202-8491

Link do anúncio: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO708252/aluguel-loja-150-m2-santos-centro>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 07

Endereço: Rua Senador Feijó, Centro, Santos/SP

Área: 150,00 m²

Valor solicitado: R\$ 8.000,00

Valor unitário: R\$ 53,33/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: R3 Imóveis; Tel: (13) 3233-1410

Link do anúncio: <https://www.buskaza.com.br/imoveis/loja-sal-o-150-m2-ced83fb2-31de-4b7a-9c9a-0d1a7e3c23de>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 08

Endereço: Rua João Pessoa, Centro, Santos/SP

Área: 200,00 m²

Valor solicitado: R\$ 11.000,00

Valor unitário: R\$ 55,00/m²

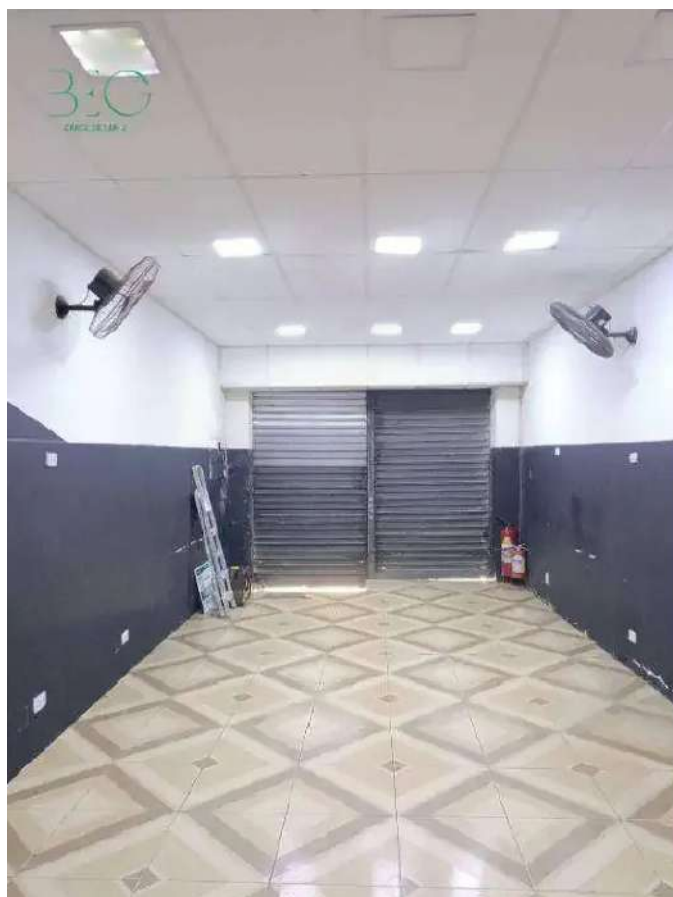
Estado de conservação: regular

Fonte: B&G Imóveis; Tel: (11) 94756-8523

Link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-sp-santos-centro-200m2-RS11000/id-43912079/>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 09

Endereço: Rua XV de Novembro, Centro, Santos/SP

Área: 150,00 m²

Valor solicitado: R\$ 6.000,00

Valor unitário: R\$ 40,00/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: Prata Imóveis; Tel: (13) 3227-2243

Link do anúncio: <https://www.buskaza.com.br/imoveis/loja-sal-o-2-banheiros-150-m2-8615a6ef-96a3-4708-a9dc-e9f07476a22b>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 10

Endereço: Rua Visconde de São Leopoldo, Centro, Santos/SP

Área: 130,00 m²

Valor solicitado: R\$ 8.000,00

Valor unitário: R\$ 61,54/m²

Estado de conservação: Regular

Fonte: Myx Imóveis; Tel: (13) 99665-0656

Link do anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-sp-santos-centro-130m2-RS8000/id-37385442/>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 11

Endereço: Praça Antonio Telles, Centro, Santos/SP

Área: 120,00 m²

Valor solicitado: R\$ 3.900,00

Valor unitário: R\$ 32,50/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: R3 Imóveis; Tel: (13) 3233-1410

Link do anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-com-interfone-centro-santos-sp-120m2-id-2534260404/?source=ranking.rp>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 12

Endereço: Rua Riachuelo, Centro, Santos/SP

Área: 80,00 m²

Valor solicitado: R\$ 3.200,00

Valor unitário: R\$ 40,00/m²

Estado de conservação: Bom

Fonte: R3 Imóveis; Tel: (13) 3233-1410

Link do anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-centro-santos-sp-80m2-id-2594125292/?source=ranking.rp>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

Elemento Comparativo nº 13

Endereço: Rua José Ricardo, Centro, Santos/SP

Área: 100,00 m²

Valor solicitado: R\$ 4.500,00

Valor unitário: R\$ 45,00/m²

Estado de conservação: Regular

Fonte: Marques Imóveis; Tel: (13) 3233-2211

Link do anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-centro-santos-sp-100m2-id-2781565619/?source=ranking.rp>

Data da pesquisa: 03/07/2026

Fotografia do anúncio



Observações:

Imóvel comercial localizado no Centro Histórico, utilizado como elemento comparativo em razão da similaridade de uso, localização e potencial comercial.

13.3. SANEAMENTO DA AMOSTRA

Foram excluídos da amostra estatística principal os seguintes elementos:

Elemento	Área	Justificativa
13	3.000 m ²	Área extremamente superior ao paradigma, com valor unitário incompatível
14	1.300 m ²	Área muito superior às lojas avaliadas, distorcendo o valor médio
16	487 m ²	Área significativamente superior, utilizado apenas como referência qualitativa

A exclusão se justifica pela necessidade de manter a amostra compatível com o objeto avaliado, formado por lojas comerciais de 67,57 m² e 82,44 m².

14. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Para compatibilizar os imóveis comparativos ao paradigma avaliado, foram aplicados fatores de homogeneização.

Tabela de Homogeneização

Elem.	Área	R\$/m ²	Fo	Fc	Fa	VH
01	160,00	50,00	0,95	1,00	1,10	43,18
02	160,00	34,38	0,95	1,00	1,10	29,69
03	50,00	32,00	0,95	1,05	0,95	33,60
04	71,00	42,25	0,95	1,05	0,99	42,57
05	70,00	44,29	0,95	1,00	0,99	42,48
06	150,00	40,00	0,95	1,05	1,09	36,60
07	150,00	53,33	0,95	1,00	1,09	46,47
08	200,00	55,00	0,95	1,05	1,13	48,57
09	150,00	40,00	0,95	1,00	1,09	34,86
10	130,00	61,54	0,95	1,05	1,07	57,39
11	120,00	32,50	0,95	1,00	1,06	29,13
12	80,00	40,00	0,95	1,00	1,01	37,62
13	100,00	45,00	0,95	1,05	1,03	43,60

14.1 Paradigma adotado

Foi adotado como paradigma uma loja comercial com aproximadamente 75 m², localizada no Centro Histórico de Santos, com fachada em vidro temperado, boa exposição comercial, estado de conservação entre regular até novo.

14.2 Legenda dos fatores

Sigla	Descrição
Fo	Fator Oferta
Fc	Fator Conservação
Fa	Fator Área
VH	Valor Homogeneizado
R\$/m ²	Valor unitário de locação por metro quadrado

14.3 Critérios adotados

Fator Oferta – Fo: adotado em 0,95, considerando margem média de negociação de 5% sobre valores anunciados.

Fator Conservação – Fc:

- bom: 1,00;
- regular: 1,05.

Fator Área – Fa: utilizado para ajustar diferenças de área entre os comparáveis e o paradigma.

Valor Homogeneizado – VH: obtido pela seguinte expressão:

$$VH = R\$/m^2 \times Fo \times Fc \div Fa$$

15. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Após a homogeneização, foram obtidos os seguintes indicadores estatísticos:

Indicador	Resultado
Média homogeneizada	R\$ 40,40/m ²
Mediana	R\$ 42,43/m ²
Desvio-padrão	R\$ 7,62/m ²
Coefficiente de variação	18,85%

O coeficiente de variação inferior a 20% indica dispersão moderada e aceitável da amostra, demonstrando consistência dos dados utilizados para a determinação do valor locatício.

16. ANÁLISE CRÍTICA DA AMOSTRA

A amostra apresentou boa representatividade para imóveis comerciais localizados no Centro de Santos, especialmente após a exclusão dos elementos de grande porte, que poderiam distorcer o resultado estatístico.

Verificou-se que os imóveis pesquisados apresentam diferentes padrões de conservação, áreas e exposição comercial, situação comum no Centro Histórico de Santos, onde coexistem imóveis antigos, reformados e unidades em melhores condições construtivas.

As lojas avaliadas possuem características superiores à média da amostra, especialmente em razão de:

- imóvel novo decorrente de retrofit;
- fachada em vidro temperado;
- localização em esquina;
- empreendimento de uso misto;
- presença de 36 unidades habitacionais;
- potencial de atendimento aos moradores e ao público do entorno;
- inserção em área de revitalização urbana.

Apesar dessas características positivas, optou-se por adotar critério conservador, utilizando valor unitário compatível com a média homogeneizada e a mediana estatística da amostra.

17. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Considerando os resultados estatísticos e a análise crítica da amostra, adotou-se como valor unitário locativo de referência o valor de:

R\$ 42,00/m²

Esse valor encontra-se próximo à mediana homogeneizada e representa critério técnico prudente e conservador.

17.1 Loja 01

Área: 67,57 m²

Valor unitário adotado: R\$ 42,00/m²

67,57 × 42,00 = R\$ 2.837,94

Valor locatício mensal sugerido:

R\$ 2.840,00

17.2 Loja 02

Área: 82,44 m²

Valor unitário adotado: R\$ 42,00/m²

82,44 × 42,00 = R\$ 3.462,48

Valor locatício mensal sugerido:

R\$ 3.460,00

17.3 Rooftop

O espaço denominado Rooftop possui características singulares, não havendo comparáveis diretos suficientes na região central de Santos. Por essa razão, sua análise deve considerar não apenas o valor unitário médio das lojas comerciais, mas também seu potencial diferenciado de exploração econômica.

Considerando a singularidade do espaço, sua localização na cobertura, vista panorâmica, potencial gastronômico, possibilidade de utilização para eventos e atratividade diferenciada, recomenda-se a adoção de valor locatício superior ao obtido pela simples aplicação do valor médio das lojas.

Valor sugerido para o Rooftop:

Área: 95,86 m²

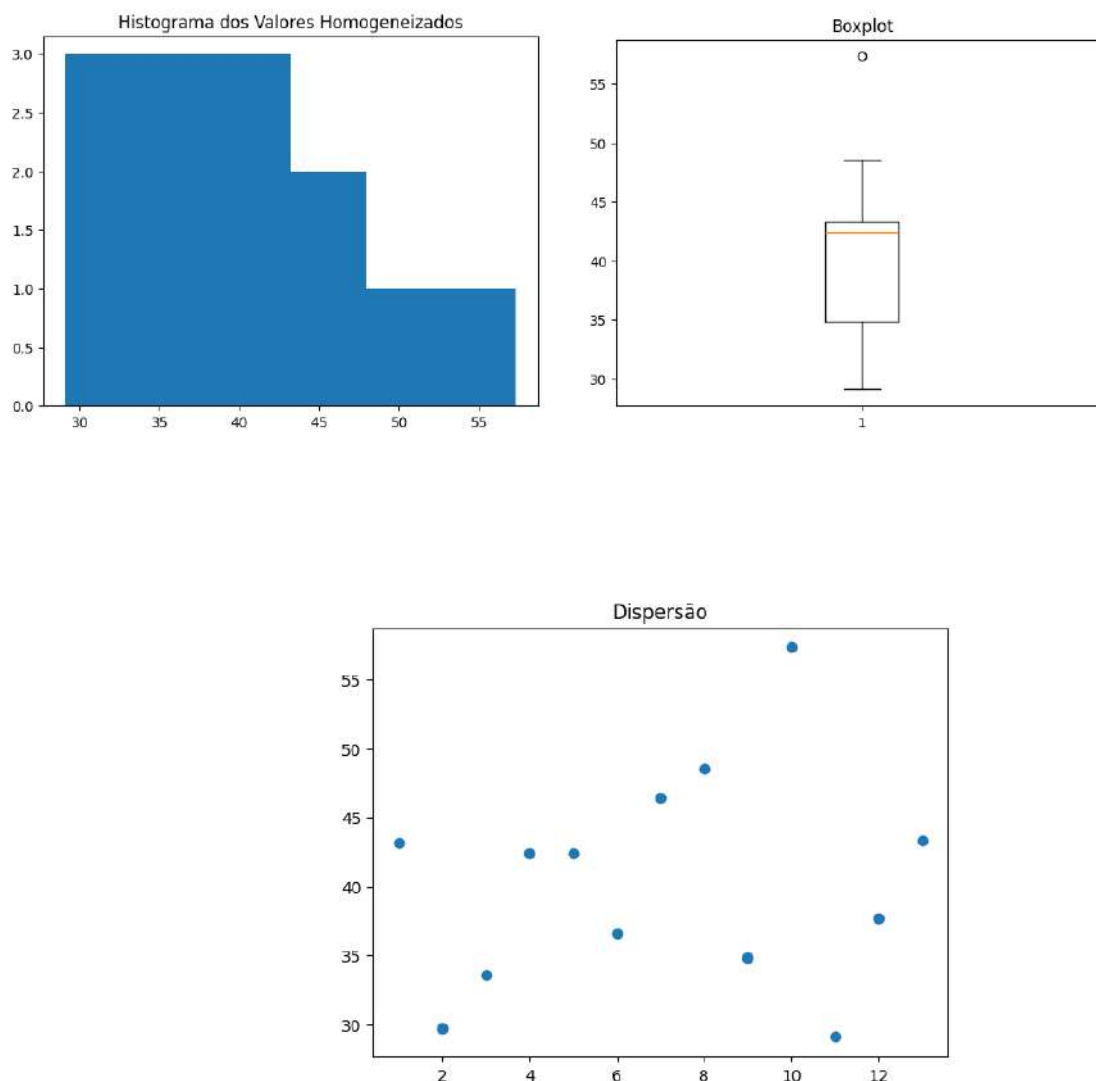
Valor unitário adotado: R\$ 57,38/m²

95,86 × 57,38 = R\$ 5.500,00

Valor locatício mensal sugerido:

R\$ 5.500,00 mensais

18 GRÁFICOS



18.1 Histograma dos Valores Homogeneizados

Histograma da distribuição dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²).

Análise: O histograma demonstra a distribuição dos valores unitários homogeneizados obtidos a partir dos elementos comparativos utilizados na pesquisa de mercado. Observa-se concentração dos dados na faixa intermediária da amostra, indicando boa representatividade dos imóveis pesquisados e ausência de concentração excessiva em valores extremos. A distribuição observada reforça a consistência da amostra utilizada na determinação do valor locatício de mercado.

18.2 Boxplot (Diagrama de Caixa)

Boxplot dos valores unitários homogeneizados.

Análise: O Boxplot apresenta a distribuição estatística dos valores homogeneizados, evidenciando os quartis, a mediana e a amplitude da amostra. A análise gráfica não identificou valores atípicos relevantes (outliers) entre os elementos efetivamente considerados após o saneamento da pesquisa, demonstrando adequada homogeneidade dos dados utilizados na avaliação e reduzindo a influência de valores extremos sobre o resultado final.

18.3 Gráfico de Dispersão

Dispersão dos valores homogeneizados.

Análise: O gráfico de dispersão evidencia o comportamento dos valores unitários homogeneizados entre os elementos comparativos selecionados. Verifica-se distribuição relativamente uniforme dos dados, sem concentração significativa de valores extremos, indicando consistência estatística da amostra e compatibilidade entre os imóveis pesquisados e o paradigma adotado para a presente avaliação.

- A análise conjunta dos gráficos estatísticos demonstra que a amostra apresenta comportamento compatível com o mercado imobiliário da região central do Município de Santos, permitindo concluir que os elementos comparativos selecionados são representativos para a determinação do valor locatício das unidades avaliadas. Os indicadores estatísticos obtidos corroboram a consistência da pesquisa de mercado e conferem maior confiabilidade aos valores unitários adotados na presente avaliação.

Observação Técnica: Os gráficos estatísticos apresentados possuem caráter ilustrativo e complementar, sendo utilizados como ferramenta de apoio à interpretação dos dados de mercado. A conclusão do valor locatício fundamenta-se na análise integrada da vistoria técnica, pesquisa mercadológica, homogeneização dos elementos comparativos, tratamento estatístico e experiência profissional do avaliador, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

19. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante pesquisa de 16 elementos comparativos, dos quais 13 foram utilizados na amostra principal após saneamento técnico.

A avaliação apresenta fundamentação compatível com Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica destinado à definição de valor locatício de mercado, tendo sido observados:

- vistoria presencial;
- caracterização do imóvel;
- caracterização do entorno;
- pesquisa mercadológica;
- saneamento da amostra;
- tratamento por fatores;
- análise estatística;
- memória de cálculo;
- conclusão individualizada por unidade.

O grau definitivo de fundamentação e precisão deverá ser conferido pelo responsável técnico à luz dos quadros específicos da ABNT NBR 14.653-2, considerando a quantidade de elementos, qualidade dos dados, metodologia empregada e amplitude do intervalo de confiança.

20. CONCLUSÃO

Com base na vistoria técnica, pesquisa mercadológica, homogeneização dos dados, análise estatística e aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que os valores locatícios mensais de mercado para as unidades avaliadas são:

Unidade	Área	Valor Locatício Mensal
Loja 01	67,57 m²	R\$ 2.840,00
Loja 02	82,44 m²	R\$ 3.460,00
Rooftop	95,86 m²	R\$ 5.500,00

Os valores acima representam estimativa técnica de mercado para locação mensal, na data-base da avaliação, podendo sofrer alterações em razão de mudanças econômicas, negociais, urbanísticas ou mercadológicas posteriores.

21. ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado de forma independente, com base nas informações disponíveis, vistoria realizada, pesquisa de mercado e tratamento técnico dos dados coletados.

Santos/SP, 07 de julho de 2026.



Selo certificador

Assinatura: _____

Fabio Augusto Fonseca

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 109127-F

Perito Avaliador Imobiliário – CNAI nº 10723

22. ANEXOS

- ♦ Fotografias;
- ♦ Plantas;
- ♦ Mapas;
- ♦ Certidões;

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Loja 1:

- Salão interno

Foto 1



Foto 2

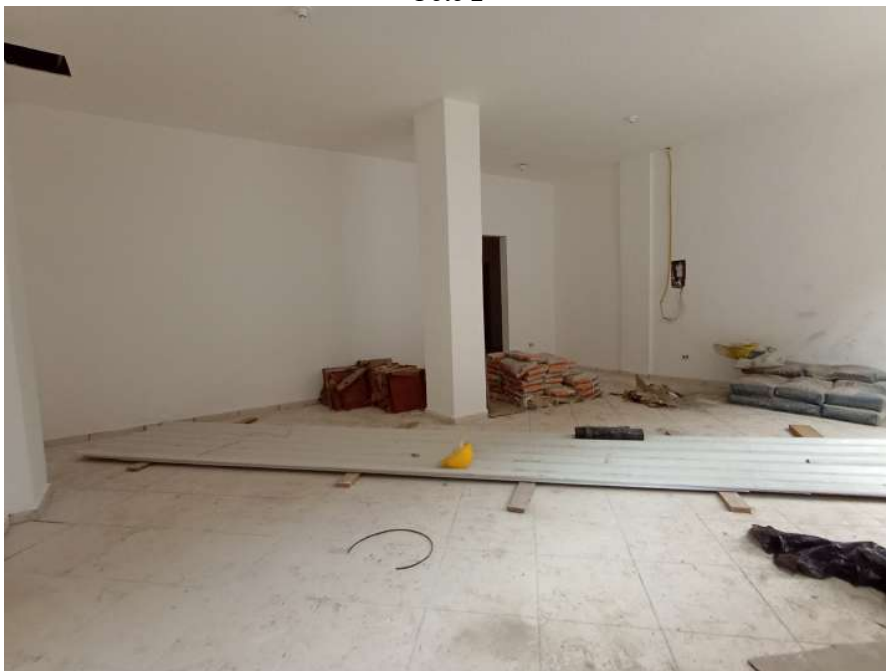


Foto 3



Foto 4



- Banheiro (1)

Foto 1



Foto 2



Foto 3

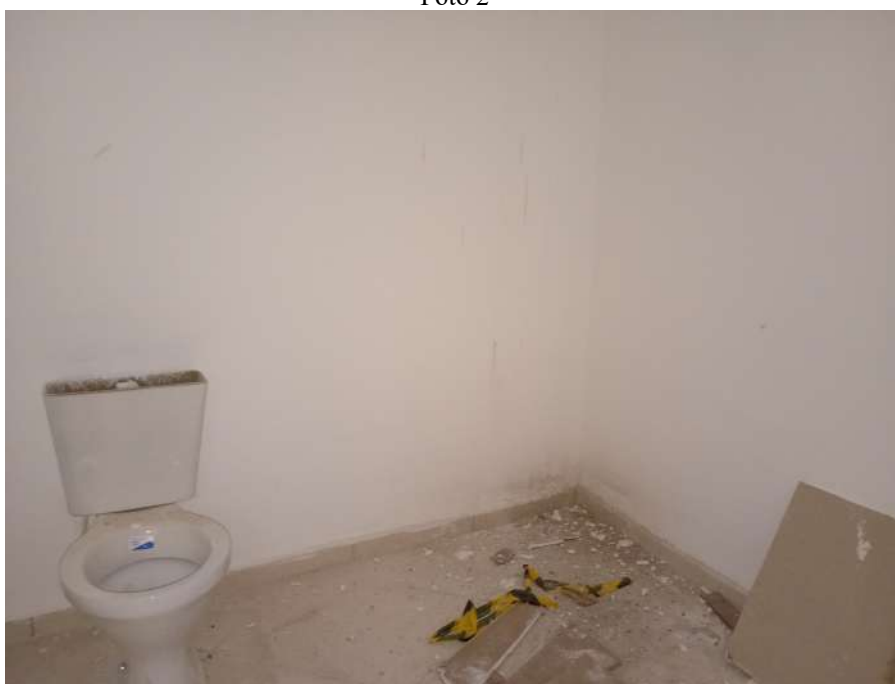


- Banheiro (2)

Foto 1



Foto 2

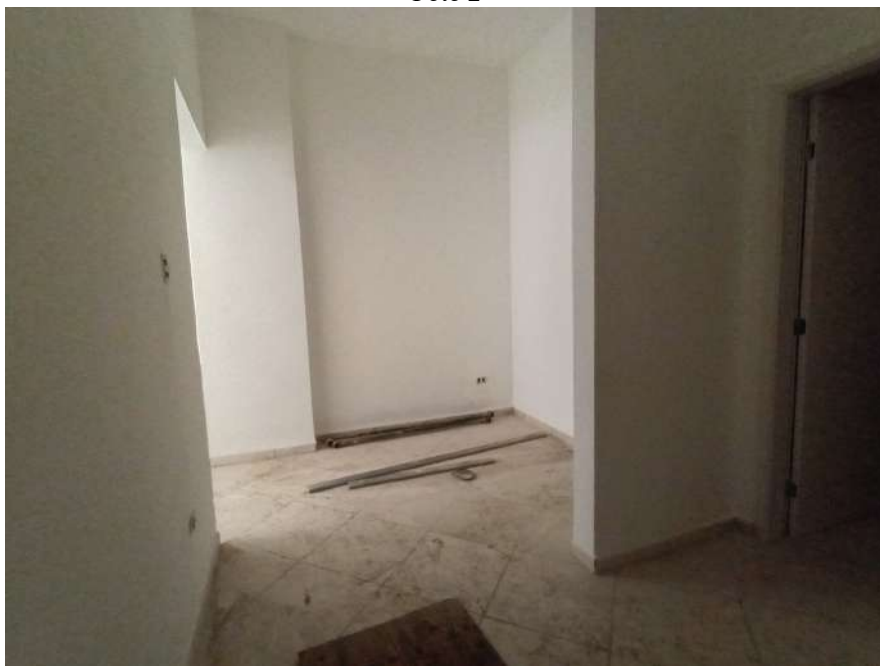


- Hall de acesso aos banheiros

Foto 1



Foto 2



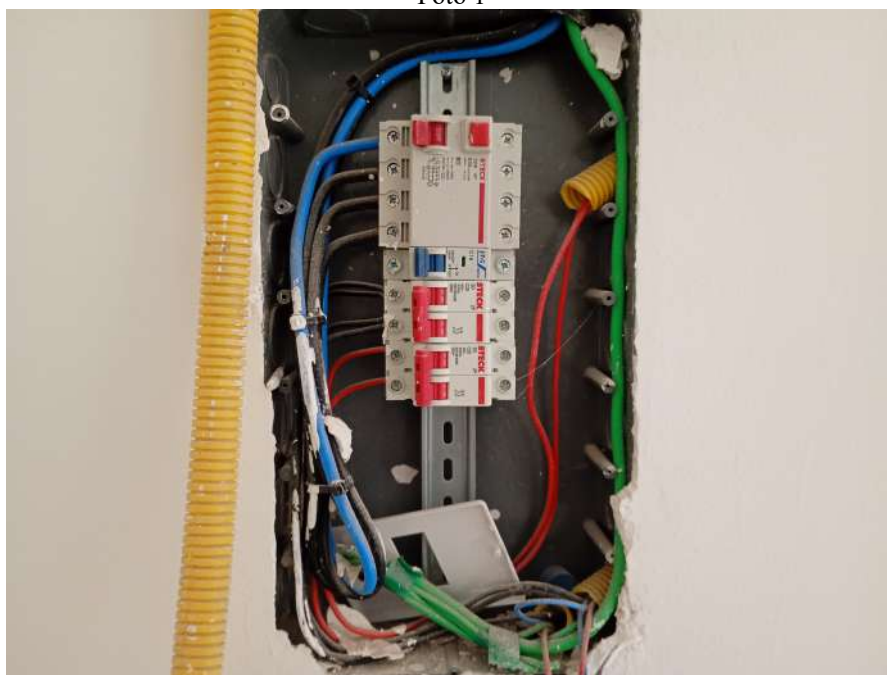
- Fachada

Foto 1



- Quadro de distribuição de energia

Foto 1



Loja 2:

- Salão interno

Foto 1



Foto 2

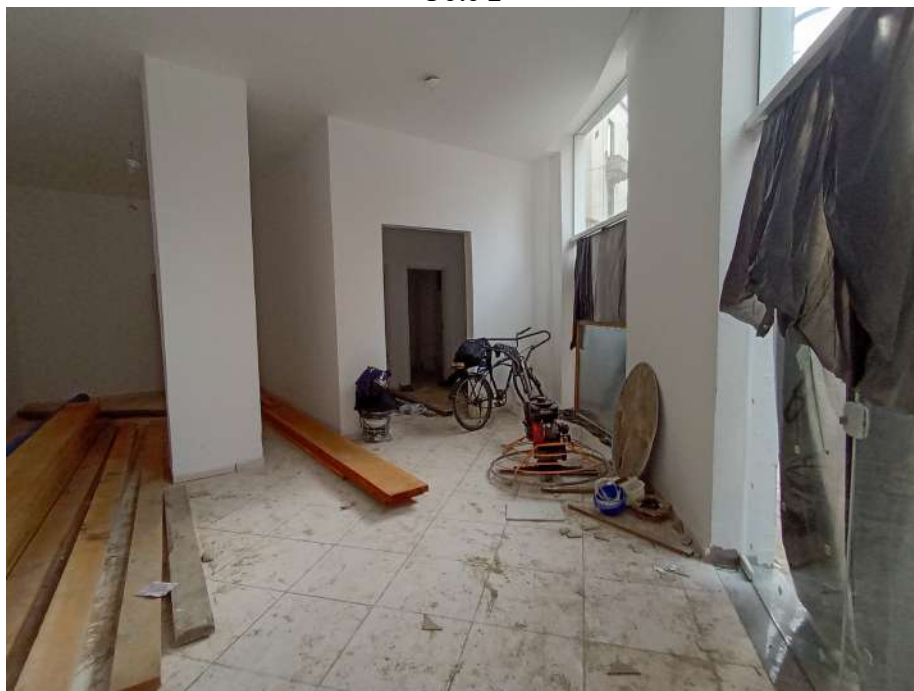


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



- Banheiro (1)

Foto 1

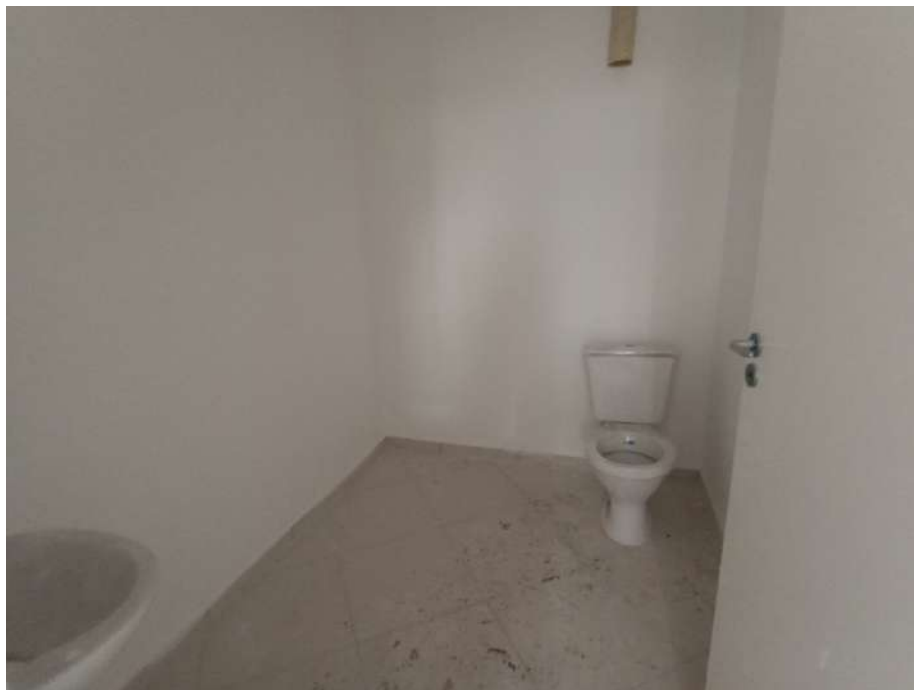


Foto 2



Foto 3



- Banheiro (2)

Foto 1

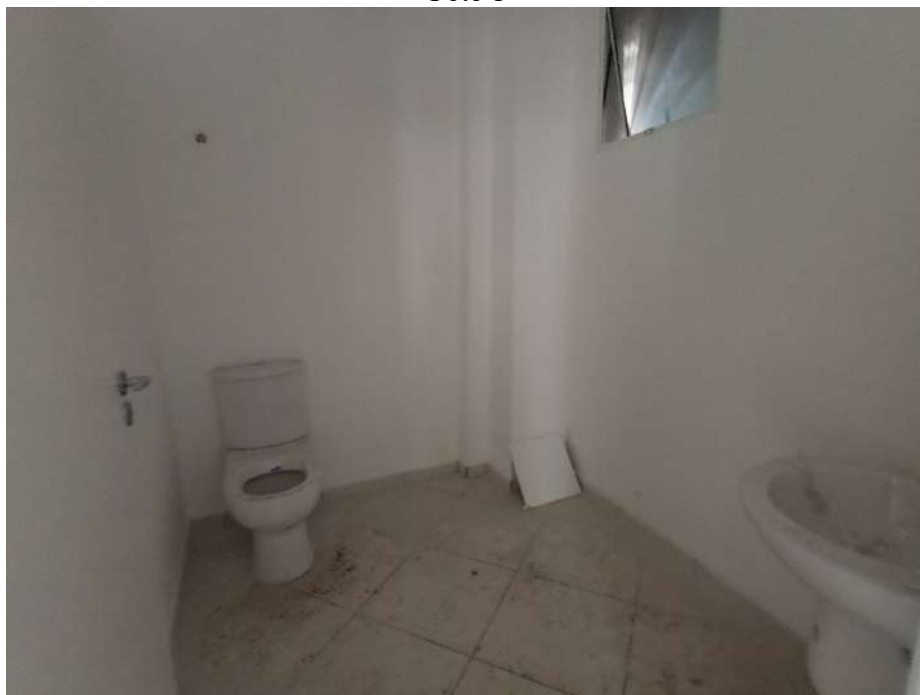


Foto 2

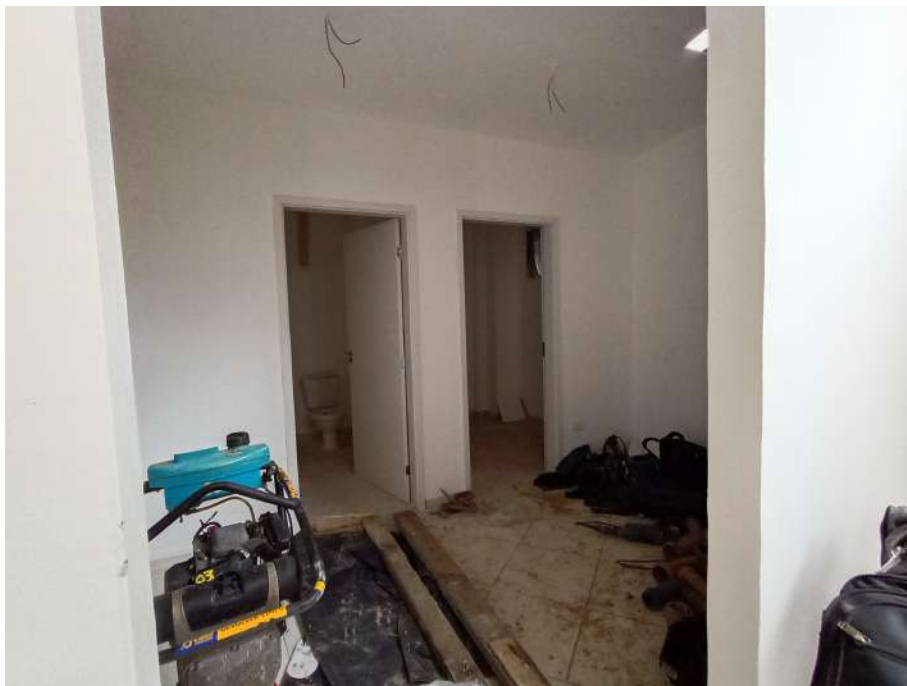


Foto 3



- Hall dos Banheiros

Foto 1



- Fachadas

Foto 1



Foto 2



- Quadro de distribuição de energia

Foto 1



Rooftop:

- Área coberta (em fase de acabamento)

Foto 1

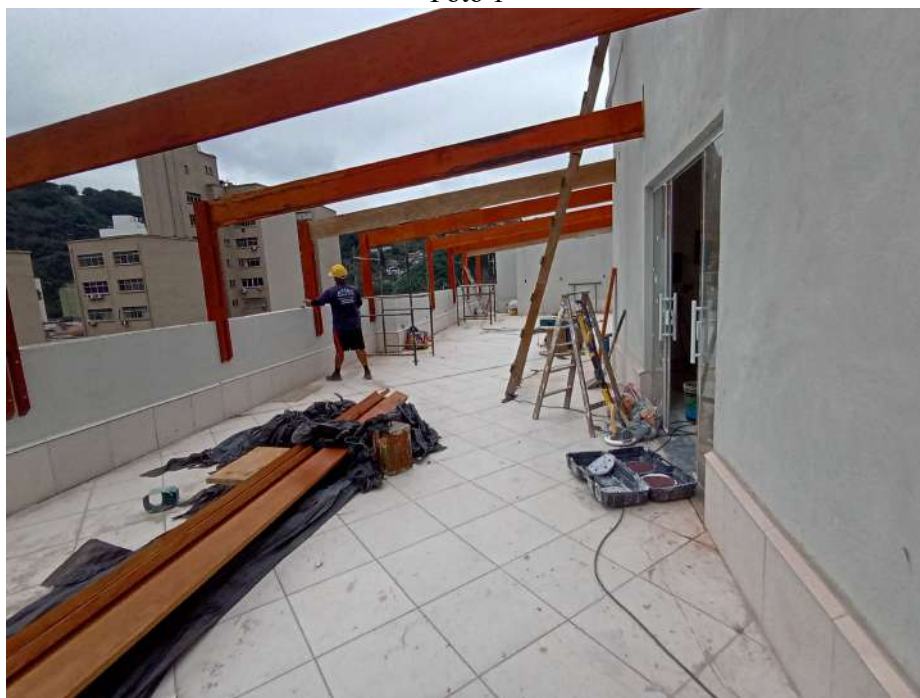


Foto 2



Foto 3



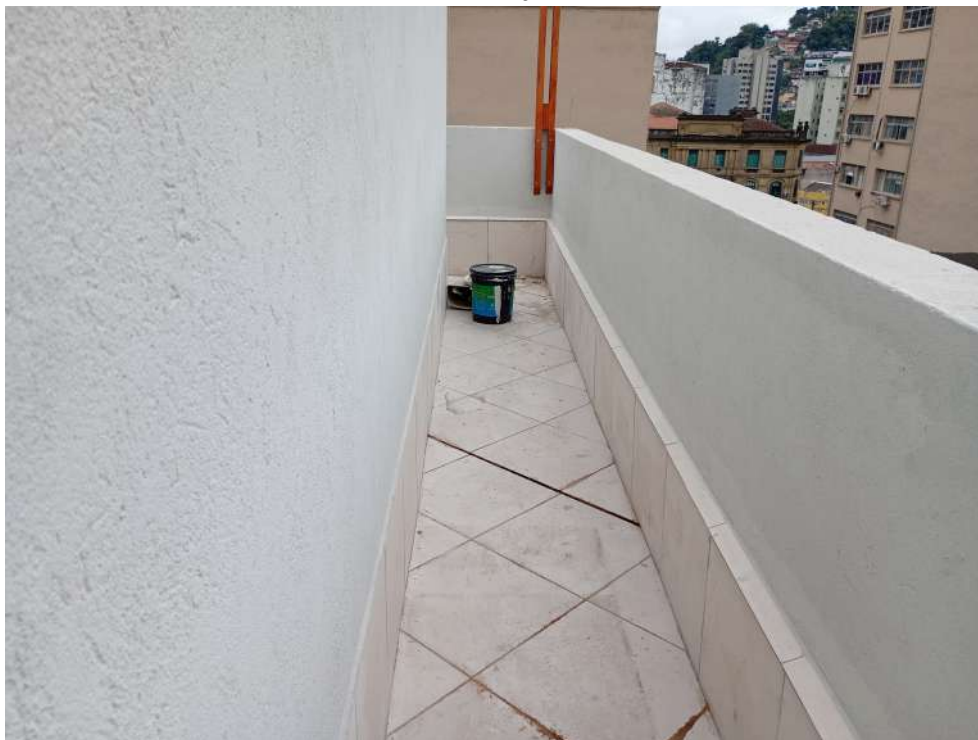
Foto 4



Foto 5



Foto 6



- Banheiros Rooftop(1)

Foto 1

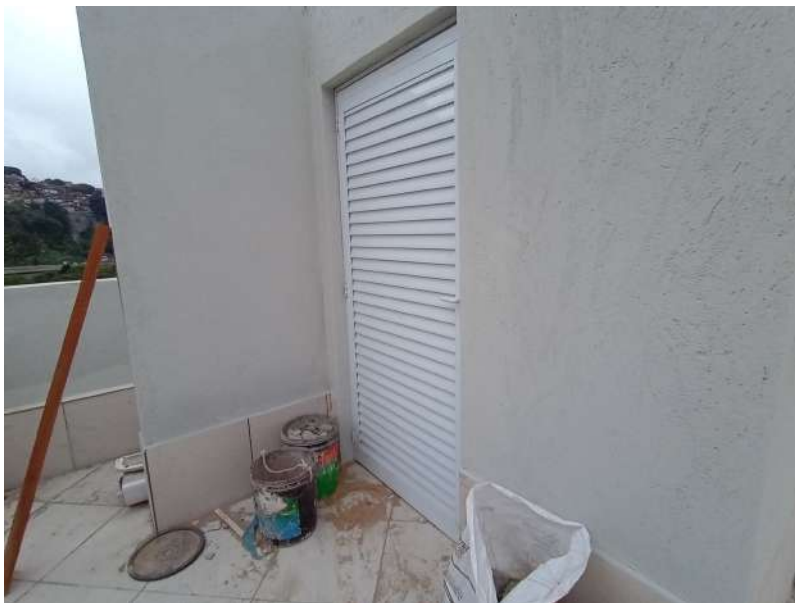


Foto 2



- Banheiro Rooftop(2)

Foto 1



Foto 2



- Vista do Rooftop:

Foto 1



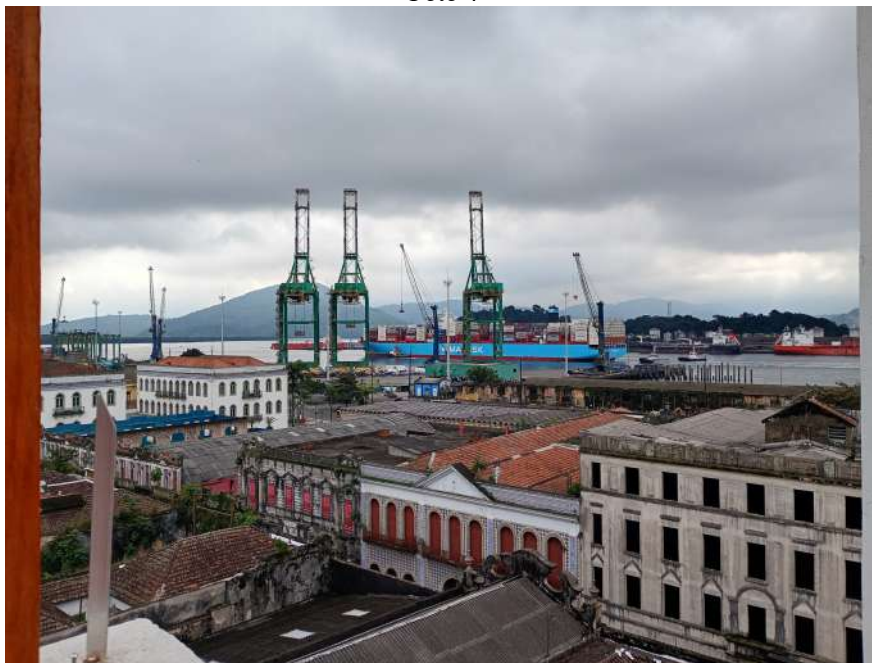
Foto 2



Foto 3



Foto 4



- Acesso ao Rooftop:

- Hall de elevadores

Foto 1



- Casa de máquinas

Foto 1



- Quadro de distribuição de energia

Foto 1

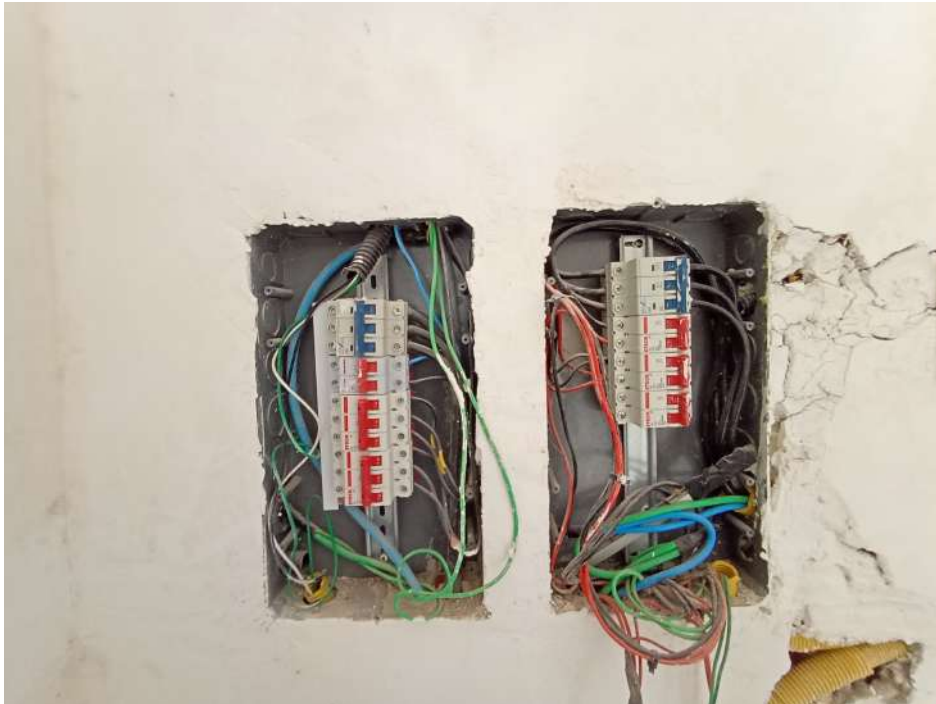


Foto 2 - Cabeamento de telefonia e internet



Fachadas:

Foto 1



Foto 2



Foto 3

