

109

316

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA CO-
MARCA DE SANTOS-SP

PROCESSO: 0022892-17.2010.8.26.05628

CLASSE: Execução de Título Extrajudicial.

ASSUNTO: Cédula de Crédito Bancário.

REQTE. : Itapeva II Multicarteira Fidc Np.

REQDO. : Santos Inspector Serviços Fitossanitários Ltda e outros.

HÉLIO S. YAMAZATO, engenheiro, perito judicial nomeado por V. Exª nos autos em epígrafe, que se processa perante esse Juízo e Cartório da 11ª. Vara, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo, apresenta a V. Exª, as conclusões a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

317
FA

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ÍNDICE

Considerações Iniciais	03
Vistoria do Imóvel	04
Metodologia	21 14
Avaliação	28 16
Conclusão	32 23
Termo de Encerramento	33 24
Anexo nº 01 Pesquisa Imobiliária Comparativa de Terrenos.	

817
fn

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

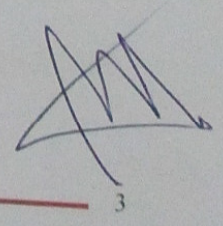
O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO - Processo 0022892-17-2010, requerido por Itapeva II Multicarteira Fidc Np, em face de Santos Inspector Serviços Fitossanitários Ltda e outros, em curso na 11ª VARA CÍVEL DE Santos - SP.

Em face de Contrato de Cédula de Crédito Bancário Empréstimo firmado em novembro/2009 (até abril/2011), o banco Santander, substituído por Itapeva II Multicarteira Fidc Np atual Requerente, com os Requeridos e, em função de não cumprimento do citado Contrato, o Requerente, após tentativas de recebimento da dívida, entrou com a atual Ação de Execução de Título Extrajudicial.

Obteve a penhora do imóvel em tela.

Para a avaliação do bem imóvel, foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo. As partes não indicaram assistentes técnicos.

O valor do imóvel será calculado para o mês de outubro de 2016.



Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

319
✍

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

2 - VISTORIA

2.1 - Observações Preliminares

O imóvel - conjunto comercial no 10º andar (nºs 1 e 2) - edifício Rubi-
ácea, sito à Praça dos Andradas, 12, no bairro do Centro, em San-
tos/SP, devidamente matriculado junto ao Primeiro Oficial de Registro
de Imóveis de Santos sob o nº 14.690.

2.2 - da Vistoria Local

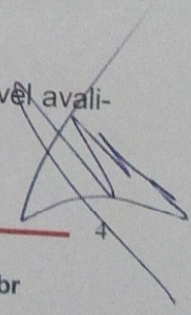
2.2.1 - Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na **Praça dos Andradas**
nº. 12, no bairro do Centro, Município de Santos, Estado de São
Paulo, respectivamente, no quarteirão formado pela citada Praça e
pelas vias:

- Rua XV de Novembro,
- Rua Gonçalves Dias e,
- Rua do Comércio

Vide foto aérea abaixo, a **seta vermelha** indica o referido imóvel avali-
ando e, a **seta azul**, indica a Praça dos Andradas.

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



300
HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



2.2.2 - Cadastramento segundo o Mapa Fiscal:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Santos, o imóvel está localizado:

RPraça dos Andradas

QUADRA: 019

SETOR: 025

ÍNDICE FISCAL: 1.568,00/2.009

Obs. Os valores utilizados do ano de 2009, não influenciarão na avaliação, em função de reajuste linear aplicado na Planta Genérica de Valores do município, até a presente data.

2.2.3 - Zoneamento:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

321
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

O imóvel está inserido na Zona Central I - ZC - I, de acordo com a Lei Complementar de nº 730, de 11/07/2.011 (Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos) e suas atualizações, cujas características são as seguintes:

ZC I - Zona Central I - área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, e o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes, e a instalação do uso residencial.

Para o zoneamento do local onde se situam os imóveis avaliando, existem os seguintes índices de ocupação e aproveitamento do solo:

- Coeficiente de aproveitamento máximo de 06 vezes a área do lote.
- Taxa de ocupação máxima do lote 85% até 10 pavimentos, e 40% para edifícios com mais de 10 pavimentos.

É admitida a taxa de ocupação máxima do lote 85%, nos três primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada ao comércio, prestação de serviços ou atividades considerada edilícia.

Também em edifícios com mais de dez (10) pavimentos, para os dois (2) primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 pavimen-

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

320
P

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

tos, desde que sua utilização seja destinada ao comércio, prestação de serviços ou atividades considerada edílicia, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, restrita aos recuos obrigatórios.

2.2.4 - Melhoramentos Públicos:

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, correio e coleta de lixo.

2.2.5 - Características da Região:

Trata-se de região onde, se encontrava muito valorizada, em função de investimento na área imobiliária, em função de direcionamento do poder público, como o Alegria Centro, Porto Valongo, instalação da Petrobrás e projetos de mobilidade urbana, com o VLT - Veículo Leve sobre Trilho, porém com a atual crise desde 2015, a região encontra-se atualmente, muito desvalorizada.

A atividade comercial é bastante diversificada, caracterizada por lojas, agências bancárias, restaurantes, empresas de apoio às atividades portuárias, postos de serviços, bares, padarias, drogarias, dentre outros, localizados em especial ao longo da Rua João Pessoa, General Câmara, Amador Bueno, São Francisco e Senador Feijó.

7

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

323
HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268456 EESC-USP

A destinação da região é predominada por imóveis comerciais de padrão médio com edificações muito antigas, com poucas residências e poucos prédios, sendo que a maioria do comércio se localiza em edificações térreas e em até três (3) pavimentos, de padrão construtivo "Médio", de acordo com o "Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.007".

2.3 - do Imóvel

2.3.1 - TERRENO:

Ambos os terrenos onde se situam os imóveis possuem formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

DIMENSÕES:

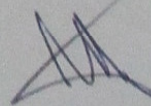
O terreno apresenta as seguintes dimensões:

Frente: 11,00m (testada para a Pça. dos Andradas)

Profundidade Equivalente: 153,03m

Área Total: 1.683,31 m²

Obs. Dados obtidos/calculados através da planta cadastral da prefeitura e, também, do site google Earth.



8

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

304
090

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

2.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, existe um prédio com doze (12) pavimentos (térreo, e 11 pavimentos com salas de escritórios) e ático.

No pavimento térreo, com frente para a Praça dos Andradas, possui hall de entrada para as salas de escritórios no térreo e escada de acesso aos pavimentos superiores.



Vistas da fachada do Edifício Rubiácea e do hall de entrada, onde se localiza o imóvel avaliando.

325
A

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601288450 EESC-USP

A benfeitoria a ser avaliada, é o conjunto sob nº. 01 e 02 - 10º andar, edificado sobre o terreno da Praça dos Andradas, 12.

Trata-se de salão comercial, ocupando o 10º pavimento, com várias salas, recepção, banheiros e copa. O referido imóvel se encontra em razoável estado de conservação.



Vistas da recepção.



Vista do corredor de acesso às salas. E, vista do banheiro feminino, a outra porta, é de acesso a copa.

326
fo

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da primeira e segunda (reunião) sala.



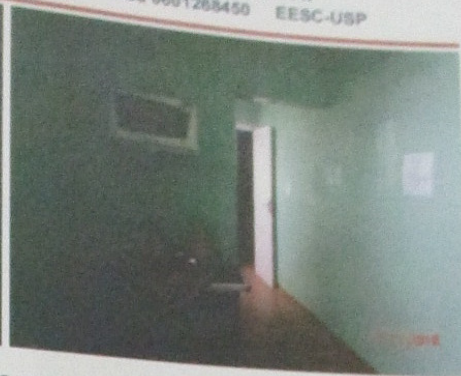
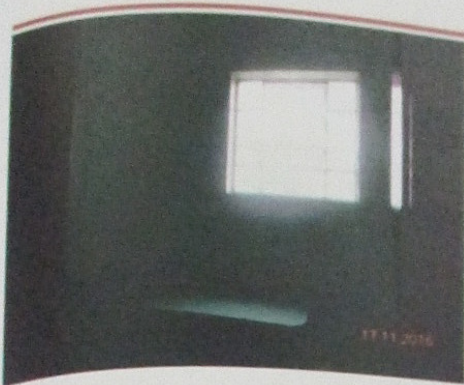
Vistas da terceira sala (frente para a Praça).

A handwritten signature in black ink, located to the right of the caption for the third office room.

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

327

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas copa.



Vistas da quarta e quinta sala, aos fundos, a porta do banheiro masculino e de acesso à recepção.

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



Vistas do banheiro masculino.



Vistas do hall do 10º pavimento.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Hélio Seiki Yamazato.

3 - METODOLOGIA

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Metodologia Aplicável

Para a fixação do Valor de Mercado de um Imóvel urbano, o processo técnico que pela utilização mais freqüente, pode ser definido como "Clássico", é o:

- Método Comparativo Direto

Método Comparativo Direto

Trata-se de procedimento preferencial, que define o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, e que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a transações e ofertas de imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nas normas. É condição fundamental para aplicação desse método, a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, com amostra do mercado imobiliário.

- Valores de Edificações de Imóveis

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

330
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Estudo que objetiva fornecer subsídios para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos, que leva em conta as características das diversas edificações, como tipologia, padrão construtivo, depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, todos combinados e vinculados ao valor do custo R₈N, calculado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

O referido estudo foi concebido, nos moldes do estudo de “Edificações – Valores de Venda” (1987) elaborado por uma Comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº. 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, acrescida de novos conceitos, especialmente para atender a evolução das tipologias construtivas e os valores nele previstos, mantendo, porém, a mesma estrutura e as tabelas práticas, dada sua inegável facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores.

Para o caso em tela, a metodologia a ser utilizada, foi dividida em duas partes, sendo que, o resultado final – valor do imóvel em questão, será a soma dos valores encontrados nos dois métodos, conforme:

- a) No cálculo do valor do terreno, será adotado o Método Comparativo Direto;
- b) No cálculo do valor da benfeitoria, será adotado o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, versão 2007.

15
[Handwritten Signature]

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

331
[Handwritten signature]

4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Cálculo do valor do terreno e da fração ideal de terreno, pelo Método Comparativo Direto

4.1.1 - Fórmula Geral

O valor do Terreno - fração ideal é dado pela expressão geral:

$$Vt = At \times Vu / \{ 1 + [(Cp - 1) + (Cf - 1) + (Ce - 1)] \}$$

onde:

Vt = Valor do Terreno.

At = Área do terreno do imóvel.

Vu = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado.

Cp = Coeficiente de Profundidade referente ao imóvel.

Cf = Coeficiente de Frente referente ao imóvel.

Ce = Coeficiente de Esquina referente ao imóvel.

4.1.2 - Área do terreno

Conforme dados obtidos junto à matrícula dos Primeiro Registro de Imóveis de Santos tem-se:

Frente: 11,00m (testada para a Pça. dos Andradas)

Profundidade Equivalente: 153,03m

Fração ideal = 475/20000 avos e Área Total: 1.683,31 m²

Os Dados obtidos/calculados através da planta cadastral da prefeitura, da matrícula e também, do site google Earth.

[Handwritten signature]

4.1.3 – Zonas Características de Uso

A Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que define as Zonas Características de Uso, aplicáveis ao local em questão, será adaptada para as características do local do imóvel em tela, as quais serão levadas em consideração, os fatores de ajustes de frente e profundidade como zona de uso residencial e comercial padrão médio.

4.1.4 – Tratamento por Fatores

a) Coeficiente de Frente

O Coeficiente de Frente (C_f) é dado pela função exponencial da proporção entre a projetada e a de referência, pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^{0,20}$$

onde:

F_p = Frente projetada do terreno

F_r = Frente de Referência

0,20 = Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente

Conforme estabelecido pela Norma de Avaliação adaptada do IBAPE/SP, em função do Zoneamento adotado, a Frente de Referência (F_r) é igual a 6,00m.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

A Frente Projetada do terreno (F_p) é de 11,00 metros e a Frente de Referência (F_r) é de 6,0 metros.

Assim, o Coeficiente de Frente (C_f), será:

$$C_f = 0,941187.$$

b) Coeficiente de Profundidade

O Coeficiente de Profundidade (C_p) é dado pela função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas P_{mi} e P_{ma} .

A profundidade equivalente (P_e) é a razão entre a área total do terreno (A) e a sua frente (F_p), ou seja:

$$P_e = A / F_p$$

O intervalo de aproveitamento correspondente à Zona adotada, da Norma de Avaliação do IBAPE, é limitado pelas profundidades de referência, a saber:

Profundidade Mínima: $P_{mi} = 30,00$ m.

Profundidade Máxima: $P_{ma} = 50,00$ m.

Assim, a profundidade equivalente (P_e) dos terrenos em questão, será, em função da P_e ser maior que P_{max} :

(Handwritten signature)
18

$$C_p = 1 / \{ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}$$

Portanto, tem-se:

$$C_p = 1,156020.$$

c) Coeficiente de Esquina ou Múltiplas Frentes

Para o zoneamento adotado, não se aplica este coeficiente, portanto se considera como, $C_e = 1,000000$.

4.1.5 - Valor Básico Unitário

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geo-econômica, mesmo zoneamento e setor fiscal;
- os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes;
- a transposição de valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal da referida região;

385
Ⓟ

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

- os fatores de testada, profundidade e de esquina ou múltiplas frentes e demais fatores, foram calculados conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaborada pelo IBAPE/SP;
- equivalência de tempo, nas atualizações e retroações necessárias, empregando os índices de custo de vida, publicadas mensalmente e apropriados pela FIPE – IPC;
- como tratamento estatístico foram efetuadas as médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros.

Desta forma, tem-se para a data de outubro de 2016, o Valor Unitário Básico:

$$V_u = R\$ 2.929,72 \text{ por m}^2.$$

	R\$	2.929,72	média	
	R\$	467,80	desvio padrão	
		209,21	erro padrão	
R\$	2.609,01	< VU médio <	R\$	3.250,44
t-student bicaudal		1,533		
c/ significância 20%			5 n° amostras	
			14% = IC	

Observado	Homogen	FC
R\$ 2.717,36	R\$ 3.467,63	0,80
R\$ 3.068,18	R\$ 3.021,25	0,98
R\$ 2.113,64	R\$ 2.175,02	0,97
R\$ 3.157,89	R\$ 3.002,49	0,95
R\$ 2.946,43	R\$ 2.982,21	0,99

Portanto, o valor do Terreno é em números redondos:

Vt = R\$ 106.750,00 (cento e seis mil e setecentos e cinquenta reais)

336
[Handwritten mark]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

4.2 – Cálculo do valor da Benfeitoria, pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

A benfeitoria é uma edificação com área construída de 368,289 m² de área total.

De acordo com a vistoria efetuada e com a descrição e caracterização do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, a edificação pôde ser classificada como:

a) Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva

Classe – 2 – Comercial

Grupo 2.1 – Escritório

2.1.3 – Padrão Médio c/ elevador

b) Valores Unitários – Tabela de Coeficientes Base R8N - SINDUS-CON (outubro/16 = R\$ 1.295,64/m²):

Intervalo de Valores = 1,520400

c) Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação (Foc):

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = necessitando de reparos simples.

Idade em % da vida referencial = 58,33333100%

$Foc = R + K * (1-R) = 0,665812$

337
fo

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Portanto, temos como valor da benfeitoria (V_b):

$$V_b = \text{Área} \times \text{CUB (out/16)} \times \text{Coeficiente Valores Unitários} \times \text{Foc}$$

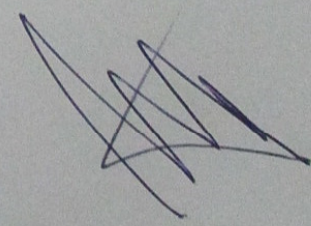
$V_b = \text{R\$ } 482.900,00$ (quatrocentos e oitenta e dois mil e novecentos reais)

4.3 – Cálculo do valor do imóvel

Conforme explicado anteriormente, o valor do imóvel é a soma do valor da fração ideal do terreno, correspondente ao mesmo e, o valor da benfeitoria edificada sobre a fração correspondente. Portanto temos:

$$V_{\text{imovel}} = \text{valor da fração ideal - terreno} + \text{valor da benfeitoria}$$

$V_t = \text{R\$ } 589.650,00$ (quinhentos e oitenta e nove mil e seiscentos e cinquenta reais)



5 – CONCLUSÃO

a) Nível de Rigor da Avaliação:

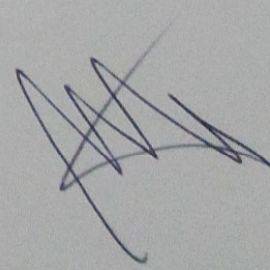
Considerando as diretrizes constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e ABNT, o presente Laudo é considerado fundamentado (grau II) e o rigor de avaliação (grau III), avaliação de Nível Normal.

b) Valor de Mercado do Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor de Mercado dos Imóveis, calculados para o mês de Outubro de 2016:

Praça dos Andradas, 12 – conj. 01/02 – 10º andar – Centro, Santos/SP.

R\$ 589.650,00 (quinhentos e oitenta e nove mil e seiscentos e cinquenta reais)



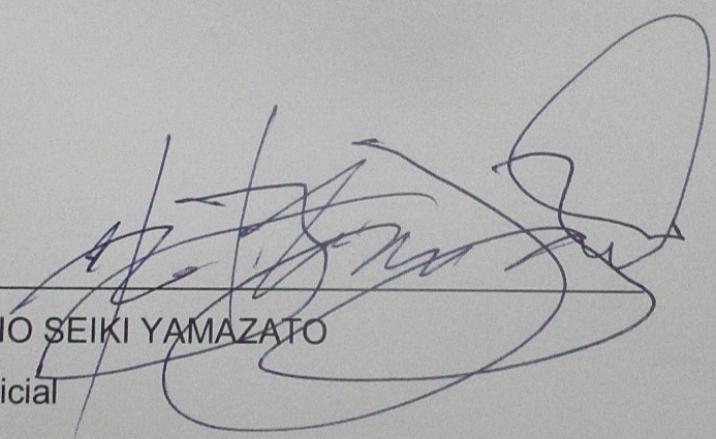
339
①

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 24 (vinte e quatro) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos (SP), 18 de novembro de 2016.



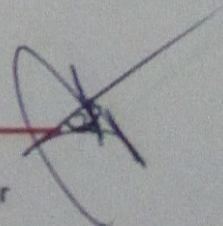
Engº HÉLIO SEIKI YAMAZATO
Perito Judicial
CREA 060.126.8450

340


HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

**ANEXO nº. 01 – PESQUISA IMOBILIÁRIA DE IMÓ-
VEIS.**



Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

341
[Handwritten mark]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 01

Data: Outubro/16

Tipo: Terreno.

Endereço: Rua Visconde São Leopoldo (entre Alexandre Rodrigues e Pça Andradas)

Bairro: Valongo

Setor: 25

Quadra: 27

Índice Fiscal 1: 1.568,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos públicos: Luz, água, esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, coleta de lixo, correio, transporte coletivo.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda

Valor: R\$ 10.500.000,00

Natureza: Oferta

Índice:

DADOS DO TERRENO:

Área: 3.577,00 m²

Testada 1: 11,700 m

Testada 2:

Situação: Meio de quadra
Formato: Regular
Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção:

Padrão:

Idade:

Área térreo:

Área superior:

Área total:

Valor construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Leardi Imóveis

Endereço:

Contato:

Fone: 3385-8551

OBSERVAÇÕES:

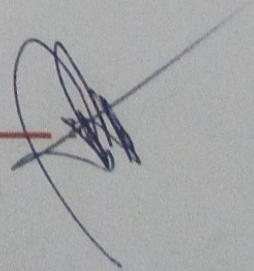
1:

2:

3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



342
Ⓟ

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 02

Data: Outubro/16

Tipo: Terreno com edificação
Endereço: Rua João Pessoa, (entre Brás Cubas e Constituição).
Bairro: Centro.
Setor: 26
Quadra: 17

Índice Fiscal 1: 1.421,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos públicos: Luz, água, esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, coleta de lixo, correio, transporte coletivo.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta

Valor: R\$ 2.100.000,00
Índice:

DADOS DO TERRENO:

Área: 660,00 m²
Testada 1: 13,00 m
Testada 2:

Situação: Meio de quadra
Formato: Regular
Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção:
Padrão:
Área térreo:
Área superior:
Área total:

Idade:

Valor construção: R\$ 550.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

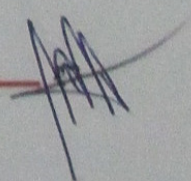
Imobiliária: RGL Imóveis.
Endereço:
Contato: GA0003.

Fone: 3227-0027

OBSERVAÇÕES:

- 1:
- 2:
- 3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



343
370

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 03

Data: Setembro/16

Tipo: Terreno.

Endereço: Praça dos Andradas (esq. São Francisco).

Bairro: Centro.

Setor: 35

Quadra: 16

Índice Fiscal 1: 1.583,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos públicos: Luz, água, esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, coleta de lixo, correio, transporte coletivo.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda

Valor: R\$ 1.200.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 342,00 m²

Situação: Esquina

Testada 1: 9,00 m

Formato: Regular

Testada 2:

Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção:

Idade:

Padrão:

Área térreo:

Área superior:

Área total:

Valor construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Achei Imóveis.

Endereço:

Contato: Ref. TE0170

Fone: 3288-1140.

OBSERVAÇÕES:

- 1:
- 2:
- 3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



344
fm

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 04

Data: Outubro/16

Tipo: Terreno.

Endereço: Rua Visconde São Leopoldo (esq. Alexandre Rodrigues)

Bairro: Valongo

Setor: 25

Quadra: 27

Índice Fiscal 1: 1.568,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos públicos: Luz, água, esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, coleta de lixo, correio, transporte coletivo.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda

Valor: R\$ 750.000,00

Natureza: Oferta

Índice:

DADOS DO TERRENO:

Área: 220,00 m²

Situação: Esquina

Testada 1: 7,00 m

Formato: Regular

Testada 2:

Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção:

Padrão:

Idade:

Área térreo:

Área superior:

Área total:

Valor construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Século 21 Imóveis.

Endereço:

Contato: Ref. TE0019

Fone: 3324-6070.

OBSERVAÇÕES:

1: Edificação para demolição

2:

3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

345
①

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 05

Data: Setembro/16

Tipo: Terreno c/ edificação
Endereço: Rua São Francisco, 19.
Bairro: Boqueirão
Setor: 35
Quadra: 16

Índice Fiscal 1: 1.472,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos públicos: Luz, água, esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guia, sarjeta, coleta de lixo, correio, transporte coletivo.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta

Valor: R\$ 1.600.000,00

DADOS DO TERRENO:

Área: 336,00 m²
Testada 1: 12,00 m
Testada 2:

Situação: Meio de quadra
Formato: Regular
Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção:
Padrão:
Área térreo:
Área superior:
Área total:

Idade:

Valor construção: R\$ 500.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Achei Imóveis.
Endereço:
Contato: Ref. TE0170

Fone: 3288-1140.

OBSERVAÇÕES:

- 1:
- 2:
- 3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

