

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

1420

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 18.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.

PROCESSO N.º 0173953-31.2002.8.26.0100

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA,
engenheiro civil, agrimensor, e de
segurança do trabalho, CREA/SP -
060028235.5, Administrador, CRA/SP
10.601, perito judicial nos autos da ação
de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO
SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**
que o **BANCO ITAÚ S.A.** move contra
**AGNALDO DIOGO DOS SANTOS E
OUTRO**, uma vez tendo realizado suas
vistorias, pesquisas e estudos que se
fizeram necessários para dar cabal
desempenho de seu nobre encargo, vem
apresentar suas conclusões técnicas
consubstanciadas no seguinte

**LAUDO PERICIAL OFICIAL DE
AVALIAÇÃO**

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

100 18 JUN 17 01:31:023-9 150517 1510 45

1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de mercado imobiliário de um apartamento de dois dormitórios com uma vaga de garagem coletiva, localizado no bairro da Encruzilhada no Município e Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

2) JUSTIFICATIVA

Faz-se necessária esta pericia para que este culto e ínclito M.M. Juiz tenha subsídios técnicos de valores de mercado para fins de hasta pública, evitando-se assim preços vis de arrematação do referido imóvel.

3) METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

4) VISTORIA

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

422

4.1) DATA

Esta perícia esteve vistoriando o imóvel nos dias 01/4/2.017 e 20/04/2.017 no período da tarde, foi devidamente recebida na primeira visita pela síndica do condomínio, Sra. Priscila Freitas Henrique (fone: 13-99703-0899), que deu informações a bem dos serviços avaliatórios. Sendo que na primeira data a ocupante da unidade avalianda de n.º 11 do primeiro andar estava viajando. Foi procedida a vistoria externa do prédio assim das suas áreas sociais e garagens. Também estava presente o zelador, Sr. Alexandre Botelho Costa, RG.: 27.558.495-1/SSP-SP. Na segunda data este perito pode vistoriar internamente a unidade avalianda tendo sido recebido pela progenitora da ocupante, Sra. Olga Rodrigues Palhares, sendo que a ocupante é sua filha Sra. Angélica de Fátima Pinho, que trabalha na própria administradora daquele condomínio (H.S.N - Adm. - Fone: 13 - 3233-3196), pois segundo informações da Sra. Síndica e desta ocupante o executado está com destino incerto e não sabido.

423

4.2) LOCAL

O Condomínio Edifício Brisa do Conjunto Residencial é constituído de dois blocos de apartamentos (blocos A e B ou I e II), está localizado à Rua Luís de Camões, N.º 114, no Bairro da Encruzilhada, no Município e Comarca de Santos, Estado de São Paulo, conforme vista aérea a seguir da figura I.



Figura I – Vista do Google Earth do Edifício Brisa .

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

425

vários pontos da cidade. As atividades comerciais e institucionais gerais são de: bares, supermercados, farmácias, padarias, restaurantes, hospitais, pronto socorro, igrejas, escolas, universidades, sociedades de servir e esportivas, etc.. Assim como próximo das principais vias da cidade que ligam o centro histórico com as praias que são as Avenidas: Conselheiro Nébias, Washington Luís (Canal 3) e Dona Ana Costa.

4.3) DO CONJUNTO CONDOMÍNIO BRISA.

Constituído por dois blocos (A e B ou I e II) de edifícios de apartamentos erigido em estrutura de concreto armado com fechos em alvenaria de tijolos revestidos, todos com 9 (nove) andares tipo, térreo com garagem, um subsolo de garagem (vagas rotativas), cobertura com terraços, salão de festas, ático com casa de máquinas, barrilete e caixa d'água. O bloco I possui 8 (oito) unidades por andar, totalizando 72 (setenta e duas) unidades. O bloco II com 6 (seis) unidades residenciais padrão por andar, totalizando 54 (cinquenta e quatro) unidades, montando o conjunto a 126 (cento e vinte e seis) unidades residenciais, cujo custo médio mensal

7
426

condominial é de R\$ 450,00/mês e o IPTU em torno de R\$ 140,00/mês. A casa do zelador encontra-se no ático deste bloco. Serviço de portaria com guarita junto ao alinhamento, interfone e câmaras de segurança.

A parte social é constituída de um salão de festas, terraços e solário, servido por dois elevadores de padrão médio e de boa marca.

O valor do aluguel médio (pacote) é de R\$ 1.500,00 à R\$ 2.000,00/mês o pacote.

O ano da construção do conjunto é de 2.000, logo possui cerca 17 anos de vida útil real. Foi incorporado a um lote de terreno com "1.907,55 m²" de área, com frente medindo "26,60m", de formato geométrico irregular, plano ao nível do "grade" da via pública e de aspecto pedológico superficial firme e seco. Seu estado de conservação das partes comuns é bom.

4.4) DO APARTAMENTO AVALIANDO.

A Matrícula n.º 66.642 do 2º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) de Santos de fls. 18 destes autos assim descreve a unidade penhorada:

427

Identificação do Imóvel: APARTAMENTO No. 11, DO TIPO 1, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO BLOCO "I" DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA, SITUADO À RUA LUIZ DE CAMÕES, No. 114, contendo hall de entrada, sala com terraço, dois dormitórios, um banheiro social e cozinha/área de serviço, com a área privativa bruta de 62,75 m²., cabendo-lhe a área comum de 41,33 m²., perfazendo a área bruta de 104,08 m²., correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,87764%, confrontando pela frente com a área de recuo de frente para a Rua Luiz de Camões, pelo lado direito com recuo lateral direito do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2, e nos fundos com o apartamento de final 8, corredor de circulação do andar e poço do elevador. Cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, destinada à guarda de um veículo de passeio e sujeita ao concurso e manobrista. O terreno onde foi construído o referido Condomínio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob no.6, na Matrícula no. 63.432, deste Registro de Imóveis, em 16 de março de 1.999. A convenção condominial foi registrada sob no. 3.892, no livro 3 - Registro Auxiliar, na mesma data.

A unidade n.º 11 avalianda possui a seguinte distribuição interna e respectivos acabamentos (vide anexo I - fotos):

Hall social e de serviços comum, dois elevadores de boa marca, uma entrada por unidade:

Sala, terraço, cozinha americana, área de serviço conjugada com a cozinha, pequeno hall de distribuição dos dormitórios, dois dormitórios, sem armários, um banheiro, uma vaga para auto coletiva.

Acabamentos:

Pisos: carpete de madeira na sala e dormitórios, cerâmico de colorida nos pisos de cozinha, área de serviço e banheiro.

Paredes: pintura látex P.V.A. sobre massa corrida, barra de azulejos brancos e cremes até o teto assentados à prumo.

Louça sanitária de cor branca, box de alumínio, e metais de padrão médio.
Instalações elétricas e hidráulicas: de padrão médio.
Portas, batentes, caixilhos: madeira e alumínio.

Área privativa:..... 62,75m²

Área Comum: 41,33m²

Padrão: Apartamento médio.

Estado de conservação: Regular para bom, reformado seus acabamentos originais aproximadamente há 15 anos.

Idade real: 17 anos.

5) AVALIAÇÃO

5.1. METODOLOGIA ESPECÍFICA

O método a ser adotado será o comparativo direto de mercado de imóveis semelhantes em oferta para venda na mesma região geoeconômica..

5.2. PESQUISA

Procedemos a uma pesquisa na mesma região geoeconômica levantando uma amostra com 14 (quatorze) elementos conforme fichas anexas II a este laudo oficial e a tabela I resumo a seguir.

Estes elementos estão em oferta de livre mercado imobiliário e colhidos junto ao site **zapimovel**. Observamos que são elementos de unidades em bom

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

estado de conservação. Será dado um desconto de 10% para previsão da elasticidade da oferta de conformidade com as normas avaliatórias.

429

| AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA | | | | | | | |
|--|-------------------------|------------|------------|--------|----------|----------|----------|
| Nº | LOCAL | PREÇO | 0,90*PREÇO | Au | Qm | Qm1 | Qm2 |
| 1 | R. Cunha Moreira | 235.000,00 | 211.500,00 | 80,00 | 2.643,75 | 2.643,75 | 2.643,75 |
| 2 | R. Comendador Martins | 375.000,00 | 337.500,00 | 120,00 | 2.812,50 | 2.812,50 | 2.812,50 |
| 3 | Av. Washington Luís | 310.000,00 | 279.000,00 | 97,00 | 2.876,29 | 2.876,29 | 2.876,29 |
| 4 | R. Dr. Guedes Coelho | 255.000,00 | 229.500,00 | 68,00 | 3.375,00 | 3.375,00 | 3.375,00 |
| 5 | Av. Washington Luís | 350.000,00 | 315.000,00 | 92,00 | 3.423,91 | 3.423,91 | 3.423,91 |
| 6 | Av. Washington Luís | 307.000,00 | 276.300,00 | 80,00 | 3.453,75 | 3.453,75 | 3.453,75 |
| 7 | R. Cunha Moreira | 290.000,00 | 261.000,00 | 75,00 | 3.480,00 | 3.480,00 | 3.480,00 |
| 8 | R. Luís de Camões | 305.000,00 | 274.500,00 | 70,00 | 3.921,43 | 3.921,43 | 3.921,43 |
| 9 | R. Dr. Guedes Coelho | 325.000,00 | 292.500,00 | 78,00 | 3.750,00 | 3.750,00 | 3.750,00 |
| 10 | R. Cunha Moreira | 260.000,00 | 234.000,00 | 55,00 | 4.254,55 | 4.254,55 | 4.254,55 |
| 11 | Av. Washington Luís | 365.000,00 | 328.500,00 | 95,00 | 3.457,89 | 3.457,89 | 3.457,89 |
| 12 | R. Luís de Camões | 312.000,00 | 280.800,00 | 61,00 | 4.603,28 | 4.603,28 | NIHIL |
| 13 | R. Julio Conceição | 265.000,00 | 238.500,00 | 70,00 | 3.407,14 | 3.407,14 | 3.407,14 |
| 14 | R. Pérsio Quieroz Filho | 375.000,00 | 337.500,00 | 60,00 | 5.625,00 | NIHIL | NIHIL |
| MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA | | | | | 3.648,89 | 3.496,88 | 3.404,68 |
| DESVIO PADRÃO - σ | | | | | 777,63 | 551,95 | 460,20 |
| COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V. | | | | | 0,21 | 0,16 | 0,14 |
| LIMITE INFERIOR -30% | | | | | 2.554,22 | 2.447,82 | 2.383,28 |
| LIMITE SUPERIOR +30% | | | | | 4.743,56 | 4.545,95 | 4.426,09 |

TABELA I – Pesquisa de valores e unitário básico saneado.

Após saneamento da média aritmética simples dos elementos discrepantes de $\pm 30\%$ em torno da média obtivemos a média aritmética saneada de:

$$Q = R\$ 3.404,68/m^2$$

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
 CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
 TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados 12 (doze) elementos pesquisados, temos então 11 graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = (80\%)$.

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 3404 - 0,876 * 460 / \sqrt{12} = 3288$$
$$LS = X + t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 3404 + 0,876 * 460 / \sqrt{12} = 3520$$

A amplitude para um intervalo de confiança de 80% em torno da média é de:

$$AP = (LS-LI)/X = (3536 - 3288) / 3404 = 0,0681 \text{ ou } 6,81\%.$$

Logo de acordo com as normas avaliatórias o grau de precisão é III, pois $AP \leq 30\%$.

Portanto o unitário assim obtido possui grau de precisão III que é o máximo grau de precisão.

5.5. CAPITAL IMÓVEL

Será o simples produto do unitário corrigido pela área privativa mais 50% da comum, pois este conjunto residencial possui muita área social, conforme a seguir:

$$V_I = R\$ 3.404,68/m^2 * (62,75 + 0,50 * 41,33) m^2$$

$$V_I = R\$ 3.404,68/m^2 * 83,415m^2$$

431

Em números redondos

V_I = R\$ 284.000,00
(duzentos e oitenta e quatro mil reais)

6) AFERIÇÃO

Esta pericia levantou quatro unidades à venda no mesmo Condomínio, sendo que temos duas unidades no bloco A (I) e duas no bloco B (II) de fundos. Temos:

1ª OFERTA:

Local: R. Luís de Camões, 114 - 5º and. - apto 51-Bloco A - (I).

Dimensões: dois quartos, 1 vaga em bom estado de conservação, uma vaga. vago.

Preço: R\$ 310.000,00, estuda a forma de pagamento.

Fonte: placa no local e anuncio no jornal "A Tribuna".

Informante: Sr. Carlos (proprietário) - fone: (13) 9 9711-8956.

2ª OFERTA:

Local: R. Luís de Camões, 114 - 2º and. - apto 21-Bloco A - (I).

Dimensões: dois quartos, 1 vaga em bom estado de conservação, uma vaga.

Preço: R\$ 320.000,00, à vista.

Fonte: placa no local.

Informante: Corretora Roseli Barbosa da Imobiliária Cortegiano Imóveis, Av. Dr. Bernardino de Campos, 123 - Vila Belmiro - Santos/SP -

432

11065-001 - fone: (13) 3302-0915; (13) 3017-7878;
cel.: (13) 99725-5352.

3ª OFERTA:

Local: R. Luís de Camões, 114 - 2º and. - apto 21-
Bloco B - (II).

Dimensões: dois quartos, 1 vaga em bom estado de
conservação, uma vaga, sem armários.

Preço: R\$ 310.000,00, à vista.

Fonte: placa no local.

Informante: Corretora Roseli Barbosa da
Imobiliária Cortegiano Imóveis, Av. Dr. Bernardino
de Campos, 123 - Vola Belmiro - Santos/SP -
11065-001 - fone: (13) 3302-0915; (13) 3017-7878;
cel.: (13) 99725-5352.

4ª OFERTA:

Local: R. Luís de Camões, 114 - 2º and. - apto 12-
Bloco B - (II).

Dimensões: dois quartos, 1 vaga em bom estado de
conservação, uma vaga.

Preço: R\$ 310.000,00, à vista.

Fonte: placa no local.

Informante: Corretora Roseli Barbosa da
Imobiliária Cortegiano Imóveis, Av. Dr. Bernardino
de Campos, 123 - Vola Belmiro - Santos/SP -
11065-001 - fone: (13) 3302-0915; (13) 3017-7878;
cel.: (13) 99725-5352.

Observamos de que a média destes preços com
desconto de 10% da elasticidade da oferta é de:

1-310.000,00

2-320.000,00

3-310.000,00

4-310.000,00

433

$$X = 312.500,00 * 0,90 = \text{R\$ } 281.250,00$$

O que vem confirmar a avaliação feita com os elementos da região obtidos pelo zapimovel, o que nos leva a uma forte convicção do valor obtido.

7) CONCLUSÃO

Esta perícia conclui tecnicamente, S.M.J. de V.Exa., que o justo e real valor de mercado para o imóvel em tela para data de 01/maio/2.017 é de:

$$V_I = \text{R\$ } 284.000,00$$

(duzentos e oitenta e quatro mil reais)

7) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado em 14 (catorze) páginas rubricadas no verso e esta última datada e assinada acompanhando 50 (cinquenta) fotos e 14 (quatorze) fichas de pesquisas anexas.

São Paulo, 12 de maio de 2.017.


LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5

MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.
MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

434

ANEXO I - FOTOS



Foto 01 - Vista da rua Luís de Camões naquele trecho.



Foto 02 - Idem, no sentido oposto.



Foto 03 - Vista do Edifício Brisa.



Foto 04 - Fachada principal do bloco I.

435



Foto 05 – Idem.



Foto 06 – Entrada para as garagens do térreo e do subsolo.



Foto 07 – Idem, do lado direito.



Foto 08 – Idem, placa do 2ª andar a venda, encima do avaliado.

436



Foto 09 – Jardim no recuo de frente.



Foto 10 – Garagem no térreo.



Foto 11 – Idem.



Foto 12 – Idem.

43x



Foto 13 – Guarita com serviço de segurança.



Foto 14- Elevador.



Foto 15 – Idem.



Foto 16 – Hall social do bloco I.

438



Foto 17 – Idem.



Foto 18 – Hall dos elevadores no andar.



Foto 19 – Salão de festas no ático.

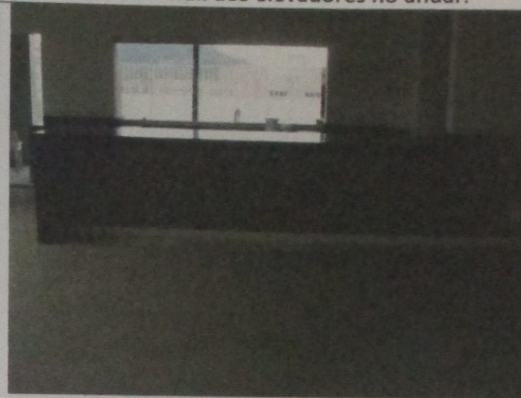


Foto 20- Idem.

439



Foto 21 - Idem.



Foto 22 - Idem.



Foto 23 - Terraço.



Foto 24 - Churrasqueira.

440

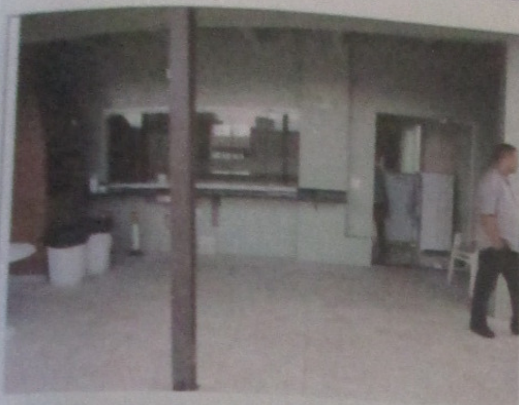


Foto 25 - Idem.



Foto 26 - Banheiro.



Foto 27 - Idem.



Foto 28 - Solário.

441



Foto 29 – Chuveiro.



Foto 30 – Churrasqueira.



Foto 31 – Solário.



Foto 32

442



Foto 33 – Terraço.



Foto 34 – Banheiros no ático para servir o solário.



Foto 35 – Apartamento avaliando.



Foto 36 – Idem.

643

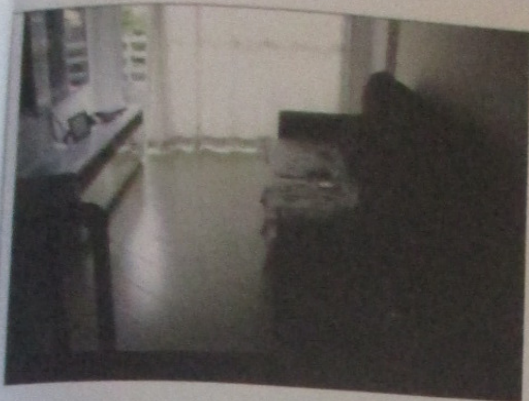


Foto 37 - Sala.



Foto 38- Sala.



Foto 39- Cozinha.



Foto 40 - Entrada.



Foto 41 – Terraço de frente para a rua.



Foto 42 – Outra vista da sala.



Foto 43 – Banheiro.



Foto 44 – Primeiro dormitório.

445



Foto 45 – Segundo dormitório.



Foto 46 – Cozinha americana.



Foto 47 – Idem.



Foto 48 – Pequeno hall de distribuição para os dormitórios.

446



Foto 49 – Vão da sala.



Foto 50 – Área de serviço.

2 DORMITS
 APTO 1 DORMITS, SUITE, BANHEIRA, COZINHA, DEP. DE AMOBIL. BARRAMEN. PARA PÓS. MONTADO DE MÓD. 7 APTOS. 76, 54 e 63

ANUÁRIO IMOBILIÁRIO
 SALA COZ. BARR SOCIAL, DEP. DE EMP. GAR. DEM. R. MACHADO DE ASSIS, 36 APTOS. 28, 41, 43, 44

APTO. 2 QUARTOS
 SALA COZ. 2 TO. EMP. BARR SOCIAL BARR. COLÉTTIVA. AT. COL. JOAQUIM MONTENEGRO. 444 APTO. 21

2 QUARTOS, SALA COZ.
 BARR SOCIAL BARR. EMP. GAR. DEM. APTO. 28. FRENTE R. COM. ALFAIA RODRIGUES. 76 APTO. 21

CASA
 2 QTOES, CARRA. EMP. SALA ANTE SALA, COZINHA, 2 BANH. AS. GAR. PZ AUTOS. R. CIDADE CURINA, 32

CONJUNTO
 82,24M², C/ 2 BANHEIROS AV. PEDRO LESSA, 2300 2380 C.J. 32

Av. Pedro Lessa, 2300
 Conj. 52 - Santos - SP
 Tel: (13) 3227-5857
 Horário Comercial

Casas

1 DORMITÓRIO
 R. 650 - www.fernandes.com 3227-8677 C.40110

CASA BOM RETIRO - De frente ID. + dep. al. R\$ 800 + IPTU. 3385-5235 C.25436

2 DORMITÓRIOS
 R. GRANDE - Y. Anitártica, 2d. coz, banh, sala, gar, Pct. 700, R. Franklin Alves de Moura, Tr. 98100-0564

ÓT. CASA JD NOSSO LAR
 S.V. 205.WC gar. Al. R\$ 1.000 + IPTU. 3385-5235 C.25436

3 DORMITÓRIOS
CASA MARAPÉ - 3010S, 2banh. + deps. gar. 3 Ruas. \$2.500 pct. 3225-2962

SOBREPOSTA V.S. JORGE
 Santos. 3ds. Al. R\$ 1.200 + IPTU. F. 3385-5235 C.25436

PROX. PRAIA BOQUEIRÃO
 1 DORMITÓRIO LIVRE, 2 AMBTS VISTA LIVRE GAR. VAZIO / TROCO

OTQ/SALA 170 MIL - Embaré, vista mar, elev. v.gar. Tr. 99784-9197 C.32126

ED. MONTE NEGRO - Fioriano Peloto, vazio, ampla sala, 1 dorm, banh, coz, área de serviço, ampla garagem. Negócio e Oportunidade. www.adelsolomoveis.com.br Tratar. (13) 3273-5148 C.28091

LOFT + GONZAGA - Duplex, serviços, 2wc's, mob. v.g. priv. Preço imbatível. ac. veiculo. (13) 97406-7726

Próximo a praia NOVO POMPEIA
 2 quartos, suite, ampla sala 2 ambientes, varanda gourmet e churrasqueira, dep. emp. 1 ou 2 vga. 94 m² e util. lazer total e equipados.

VISITE DECORADO
 Preço de oportunidade

Plantão
 Rua Ceará, 77
 Pompeia, Santos

2138.2800
 www.cferreira.com.br

APARECIDA QDA. PRAIA
 Vazio, dep. emp. elev. gar. 400 mil. Tel: (13) 3014-9440 ou 99116-7002 C.70043

RARIIDADE FTE. MAR
 R. Praia, 2196s. + site emp. 310m² coz. ampla, prédio reformado e 2 gar. 15. gar. priv. 1800. R\$. Vazio. R\$ 560mil 7810-3488 C.51324

EMBARÉ - 8/CONDOM.
 2ds. Vazio Fte. sl. 2 amos, 3º and. gar. R\$ 280 mil. 3273-1817 / 99107-3430 C.41679

PROX. PRAIA - Av. Fco. Gilcristo, 2 dorm, armários, ar-cond. portaria 24h, 1 vaga. R\$ 360 mil. Ref. 14032. Tel. 32778000 C.218031

BOO. 2DS. GAR. COL. - 50 400 mil. 3911-0222 C.65518

RS 475 MIL GONZAGA
 PRÓX PRAIA VISTA LIVRE 2 DORMITS, 2 AMBTS, DEP. 1 VAGA

RS 350 MIL 2 DORMITS
 SUITE, TODO REFORMADO LIVING 2 AMBTS VISTA LIVRE CONDOM. BAIKO GAR

RS MIL ENTR. - Próx. Exata Frei Gaspar/SV. 2 dorms, gar. dem. Transfere saldo financ. CEF, prest. R\$ 1.200. Tr. 99784-9197 C.32126

220 MIL FTE C. GRANDE
 Vazio. 97404-2855 C.17875

S. VICENTE - AC. TROCAI
 Px. Centro. Novo. 3º and. fte elev. ste. 2 terraços. Vazio! 280mil 99713-3492 C.56491

AV. MOURA RIBEIRO
 Enorme 3º and. fte. Vazio 280mil 99713-3492 C.56491

PRAIA - PRÓX. CANAL 1
 Enorme reformado 350 mil Troco! 99713-3492 C.56491

GONZAGA - AC. TROCA
 Apto. Garden alto padrão 750mil 99713-3492 C.56491

SÓ 309 MIL BOQUEIRÃO
 Px. praia, elev. 2 ds. ste. sl. 2 amos, coz. plan. escrit. gar. 99711-1063 C.59843

EMBARÉ VAZIO - Gar. fch. R. Benjamim Constant. Jto. Epit. Pessoa. Prédio 6 apart. 2 ds. ampla sala, banh, área serv. WC emp. Ótimo preço! Ac. kitch. www.adelsolomoveis.com.br Tel.(13) 3273-5148 C.28091

Estabelecimentos Comerciais

LOJA (500M²) - Av. Ana Costa nº 90/92, Alugo para Bancos ou Grandes Empresas. Tratar Tel. 99141-8940

LOJA - CENTRO Excelente pontão! 443m², ao lado da Prefeitura e grandes lojas comerciais. Reformada em 2011, Aluguel: 9 mil Tel SP: (11) 3811-3121 C.103216F

LOJA 40M² - Frente p/ rua, s/condomínio. Nova. Porta de vidro de ferro, R\$ 1.800. José Clemente Pereira, 10L Tr. 3235-5216 H/C

ALUGO LOJA - Av. Costa e Silva, 593, Praia Grande. Tel. (11) 9722-7770.

SOBRADOS/CONJUNTOS - Em Santos. www.fernandes.com 3227-8677 C.49110

SALA COML. - Rodrigues Alves. Ampla, c/WC, ar cond Alug. 900. F. 99764-8687

SALA E CJ. COML - C/WC, Curvão/Marapé. 3261-3627

EDIFÍCIO LEGACY NOVO
 Av. Cons. Nébias, 444, 52m² R\$ 1.500,00 ou 104m² R\$ 3.000,00. Tr. 99608-7594.

SALA COM. - R.Com. Martins, 25. 1ªa.Fte. 3232-5933

PRÓX.FÓRUM - C/70m². F.3234-6508 C.53945

LOJA/SOBRE LOJA SV - 250mt. R. XV.420 e Sobrado 5 slas SV. R. Pref. José Montelero. 432 V. Valença. Tr. (13)3468-7702/98126-3565

SALA C/ + 55M² - Av. Ana Costa, 471, Gonzaga. R\$ 1.500,00+ encs. Tr. EXPOENTE. 3877.5060. C.J18.945

LOJA C/ 50M² - R. Iteoró, 123 Centro \$ 1.500,00 + ENCS. Tr. EXPOENTE. 3877.5060. C.J18.945

07 SALAS C/WCS. - Av. S. Francisco, 145 altos, centro \$ 1.500, + encs. Tr. EXPOENTE. 3877.5060. C.J18.945

2 DORMITÓRIOS
FRENTE VAZIO - R. Luiz de Camões, 114, 2 ds. préd. c/ sl. festa, churrasq. R\$ 310 mil. Tr. 99711-8956 C.15425

PRAIA A 100M - Vazio, frente, Próx. Canal 1. C/2 dorms. + dep. emp. compl. AEs, gar. 1 carro, 360 mil. Tel. 99711-8956. C.15425

GONZAGA QDRA. PRAIA
 2ds c/AE, dep. emp. WC, C/GAR. Tr.(13) 3251-9977

MARAPÉ - 2dorms. c/ gar. 230 mil. 3021-8712. C.55760

BOQUEIRÃO - 2 dorms., sendo 2 suites, sala, lavabo, coz., A/S, WC, R\$ 400 mil. Ref. A2-3287 Tel. 3285-4000 www.almontelero.com.br C.32700

VENDO OU TROCO P/ SERRA NEGRA/LINDOIA - Fte. p/ o mar, Itararé. R\$ 400 mil, 2 dorms., sala, terraço, banh., coz., gar. Ref. A2-3255 Tel. 3285-4000 www.almontelero.com.br C.32700

BOQUEIRÃO - Vista p/ o mar, 2 dorms., 1 suite, sala 2 ambs., banh., copa/coz., A/S, dep. emp., 1 vaga demarc. Ref. A2-3216 Tel. 3285-4000 www.almontelero.com.br C.32700

VENDE-SE - Bonito apto. 2dorms, frente, garagem, próx. shop, Balaio, Gonzaga, andar alto. Direto 3286-1514 / 99170-1391.

BOQUEIRÃO - Próx. Supercentro, 2 dorms., sala 2 ambs., coz., A/S, 1 vaga. R\$ 300 mil. Ref. A2-3294 Tel. 3285-4000 www.almontelero.com.br C.32700

BOQUEIRÃO - Térreo. 2ds. sl. 2 ambs. A.E, porcel., gar. Pronto p/morar! 99711-2555

Chácaras e Terrenos

TERR. ZN. PORTUÁRIA
 1.200m², murado, REBOUCAS 3261-8546 C.21919

RS 350 MIL 2 DORMITS
 SUITE, TODO REFORMADO LIVING 2 AMBTS VISTA LIVRE CONDOM. BAIKO GAR

2138.2800
 www.cferreira.com.br

MOLEZA FRENTE
 C/ELEV. PRÓX AV. ANA COSTA 2 DORMITS SUITE LIVRE 2 AMBTS C/TERRAÇO WC EMP. GAR PRIV. LAZER TRATAR NO LOCAL R. JOAQUIM TÁVORA 175 IZAIAS 98152-7829

V.RICA - 2d. dep. gar. 350 mil, 97413-0134 C.100500

C. GRANDE - 2 ds, 2 WC, elev. coz. gde, gar. Vazio. 380 mil. 3021-7764. C.75774

4 DORMITÓRIO
 RS 895 MIL NOVO, 4DS 2 stas, terr. gourmet, tel. planej., a. lazer, gar. MAI TINELLI 3289-4066 99700-1594 C.17343

8 DORMITÓRIO
 BOM RETIRO EDICULA Terr. 10x25. Escritura de nitiva. 3385-5235 C.25436

2 DORMITÓRIO
 VENDO URGENTE - 3 Gar. ruja, casa, 2 dorm., 2 sal. amplas, coz. ampla, edícula, gar./8 carros, canil p. caes. Próx. à escolas, UB Igreja, Balsa e 4 pralás. 51 mil à vista. (11) 4815-493

MARAPÉ - Casa térrea, dorms., terr. 8,00x24,50. 1.550 mil. Ref. TR-3196. Tr. 3285-4000 www.almontelero.com.br C.32700

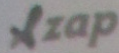
CASA SÓ R\$ 200 MIL
 dorms., sala, banh., co. quintal. Ref. BLO-3134. Tr. 3285-4000 www.almontelero.com.br C.32700

OPORTUNIDADE PRONTO PARA MORAR
 APTOS NOVOS 01 E 02 DORMS. GAR. PRIV. A PARTIR DE R\$ 190 MIL
 FACILITAMOS ENTRADA E ESCRITURA
 PLANTÃO NO LOCAL R. ANITA COSTA - 780 SV. PRÓX. AO CARREFOUR

REALIZAÇÃO VR2

ANEXO II

Journal "A Tribuna" de 02/abril/14



CORTEZIÃO IMÓVEIS
(13) 3302-0915

Atualizado em 21/04/2017
Codigo oferta no Zap: IM11212732E

Preço de venda
R\$ 235.000
Condomínio R\$ 210

Apartamento
Rua Cunha Moreira
Enxuzilhada, Santos - SP

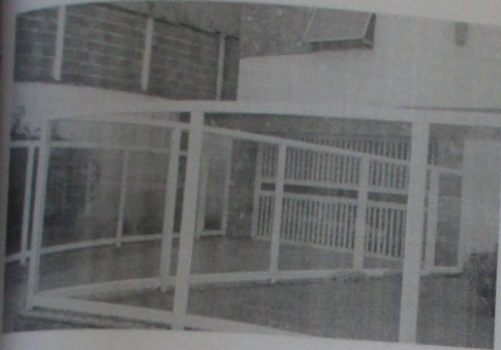
Características do imóvel
Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 80 m²
Valor do m² R\$ 2.938/m²

Minhas avaliações

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ELEMENTO
N° 01

448

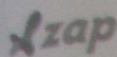


Descrição: Oportunidade, Preço de Ocasião! Amplo Apartamento de 2 Dormitórios - Prédio Sem Elevador, Condomínio R\$ 200,00 - 1 Vaga de Gargem Coletiva - Vazio, Chaves na Imobiliária - S6: R\$ 235 mil
Outras Características: Blindex, Cozinha Grande, Janelas de Alumínio



Anotações

Data da visita: ___/___/___



PRIME SANTOS IMOVEIS
(13) 3385-2627

Atualizado em 09/05/2017
Codigo oferta no Zap: IM010389473

Preço de venda
R\$ 375.000
Condomínio R\$ 300

Apartamento
Rua Comendador Martins
Encruzilhada, Santos - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 120 m²
Valor do m² R\$ 3.125/m²

Minhas avaliações

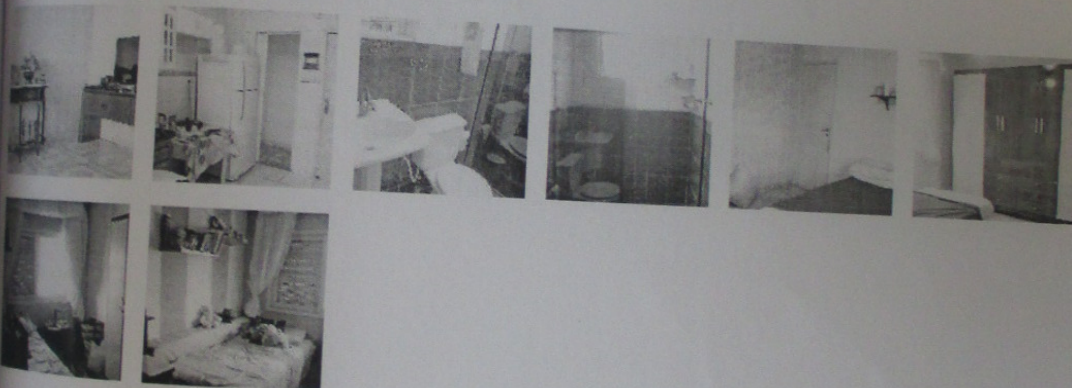
| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

649

ELEMENTO
N: 02



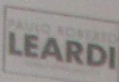
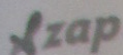
Descrição: Apartamento em Santos no bairro de Encruzilhada - Pronto para morar - com 2 entradas (social e serviço) - vista livre - sendo 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha, 2 banheiros, área de serviço e dependência de empregada completa. Prédio com elevador, portaria e 01 vaga de garagem demarcada. Condomínio baixo. Bem localizado perto de vários comércios e serviços. Estuda proposta e aceita financiamento. - 08/05/2017
Outras Características: Área de Serviço, Interfone, Quarto/WC Empregada, WC Empregada
Características das Áreas Comuns: Copa



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Multiple horizontal lines for notes and signature.



PAULO ROBERTO LEARDI UNIDADE SANTOS
(13) 3385-8551

Atualizado em 08/35/2017
Código oferta no Zap: IM011649442

Preço de venda
R\$ 310.000
Condomínio R\$ 530

Apartamento
Avenida Washington Luís
Boracéia, Santos - SP

Características do imóvel
Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 97 m²
Valor do m² R\$ 3.196/m²

Minhas avaliações

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ELEMENTO
N: 03 450



Descrição: Lindo apartamento de 2 dormitórios com armários embutidos, sala ampla, cozinha com armários, banheiros com box, área de serviço, 1 vaga de garagem suficiente. Portaria 24 horas, salão de Festa. Ótima localização pertinho de padaria, farmácia academia etc
Outras Características: Armário de Cozinha, Armário Embutido
Características das Áreas Comuns: Salão de Festas



Anotações

Data da visita: ___/___/___
