

**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: 0054569-94.2012.8.26.0562

CLASSE: Cumprimento de Sentença.

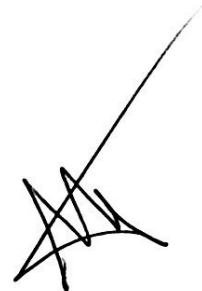
ASSUNTO PRINCIPAL: Cobrança de Débitos Condominiais.

REQTE. : Condomínio Edifício Ana Maria.

REQDO. : Daniela Belem Amorim de Assunção e outro.

**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 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

562.FSIS.15.00107109-8 220415 1750 01

203

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

## ÍNDICE

Considerações Iniciais.....	03
Vistoria do Imóvel.....	04
Metodologia.....	21
Avaliação.....	23
Conclusão.....	30
Termo de Encerramento.....	31

Anexo nº 01  
Pesquisa Imobiliária Comparativa de Terrenos.

Anexo nº 02  
Planilha de Valor Unitário Básico.



# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

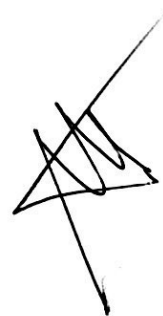
## 1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, tendo como finalidade a penhora e avaliação de imóvel localizado em Santos/SP, que restou distribuída a **11ª VARA CÍVEL DE SANTOS**.

O citado imóvel é o apartamento nº 24 – A do Condomínio Edifício Ana Maria, sito à Avenida Washington Luiz 441, no bairro do Boqueirão, em Santos/SP, de propriedade dos Requeridos.

Para a avaliação do bem imóvel, foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo.

O valor do imóvel será calculado para o mês de março de 2015.



---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

3

205  
SP

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

## 2 – VISTORIA

### 2.1 – Observações Preliminares

O imóvel – apartamento nº 24 – A da Avenida Washington Luiz 441, no bairro do Boqueirão, em Santos/SP, estando matriculado junto ao Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos sob o nº 68.147.

Em função de desencontros, a vistoria, somente, pode ser efetuada no dia 18 p.p., na presença do Sr. Pedro, filho da requerida.

### 2.2 – da Vistoria Local

#### 2.2.1 - Características Gerais da Localização:

O imóvel objeto da presente Ação – **apartamento nº 24 – A** situa-se na **Avenida Washington Luiz 441, no bairro do Boqueirão, Município de Santos, Estado de São Paulo**, respectivamente, nos quarteirões formados pelas citadas vias e pelas:

- Rua Vahia de Abreu,
- Rua Machado de Assis e,
- Rua Mato Grosso

Vide foto aérea abaixo, a **seta vermelha** indica o referido imóvel.



206  
ST

# 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:

QUADRA: 003

SETOR: 066

ÍNDICE FISCAL: 3.822,00/2.014

## 2.2.3 - Zoneamento:

O imóvel está inserido na Zona da Orla – ZO, de acordo com a Lei Complementar de nº 730, de 11/07/2011 (Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos) e suas atualizações, cujas características são as seguintes:

Handwritten signature or mark.

5

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

207

## HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo à substituição dos prédios em desaprumo.

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

- Coeficiente de aproveitamento máximo de 05 vezes a área do lote, porém será admitido o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de Outorga não Onerosa do Direito de Construir de 1 (uma) vez a área do lote ao aproveitamento previsto nos incisos I e II, limitado ao máximo de 6 (seis) vezes a área do lote para as edificações que apresentem risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.
- Taxa de ocupação máxima do lote de 40%, acima de 6 pavimentos, de 50% até 6 pavimentos e de 60% para edifícios até 4 pavimentos.

É admitida a taxa de ocupação máxima do lote 60%, até os três (3) primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada ao comércio, prestação de



---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

208

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

serviços ou atividades considerada comuns ao edifício, respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos.

## 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:

A região apresenta características de uso misto (comercial/residencial), de densidade demográfica alta, com padrão médio/alto.

A atividade comercial é bastante diversificada, caracterizada por lojas, shopping's centers, residenciais com serviços, flat's, hotéis, escolas, faculdade, supermercados, restaurantes, postos de serviços, bares, hospitais, clínicas, padarias, drogarias, lazer, dentre outros, localizados em especial ao longo da Avenida Ana Costa, Conselheiro Nébias, Eptácio Pessoa, Washington Luiz e Siqueira Campos e ruas adjacentes.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais e comerciais, casas térreas, assobradadas, de padrão construtivo "Médio", de acordo com o "**Estudo de Edificações Valores de Venda**"

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

7

209

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

2.007", e estão localizadas nas vias adjacentes a Avenida Ana Costa, Conselheiro Nébias e Washington Luiz.

## 2.3 – do Imóvel

### 2.3.1 - TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel possui 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: 15,00m

Profundidade Equivalente: 80,00m

**Área Total: 1.200,00 m<sup>2</sup>**

### 2.3.2 - BENFEITORIA:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificado o Condomínio Residencial Ana Maria, que é composto de dois Blocos A e B, com quatro (04) pavimentos, Térreo e, três (03) pavimentos-tipo, a razão de quatro apartamentos/andar no Bloco A e, seis no Bloco B, mais telhado e caixa d'água.

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

8



# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

No pavimento térreo possui estacionamento para guarda de veículos, halls sociais, centro de medição, jardim, vestuário de funcionários e depósito de lixo.

No Bloco A, onde se localiza o imóvel avaliando, o edifício é composto de duas escadarias que servem aos apartamentos da frente (final 1 e 2) e, dos fundos (final 3 e 4), através de uma entrada social.

O edifício onde se localiza o imóvel em tela se encontra em bom estado de conservação.



Vista frontal do Residencial Ana Maria.

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

9

*[Handwritten mark]*

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Outras vistas frontais do Residencial Ana Maria.



Vista do recuo entre os Blocos A e B. A seta vermelha aponta o dormitório do imóvel avaliando.



Vistas da garagem.

10

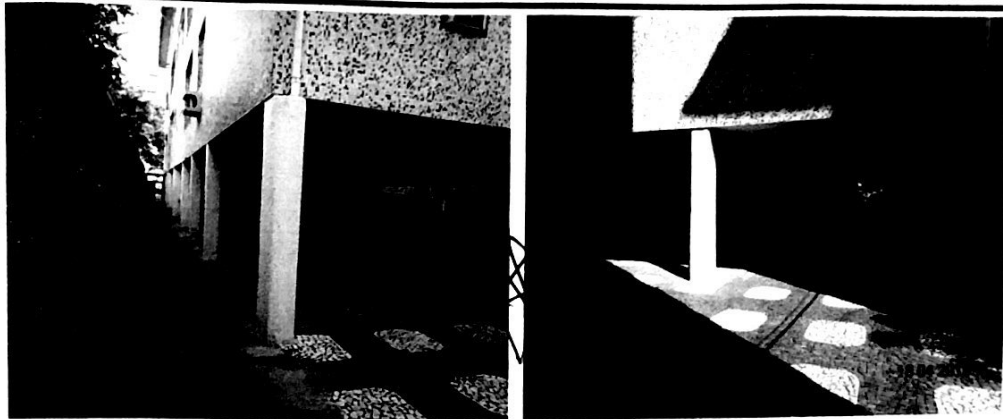
Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

*[Handwritten signature]*

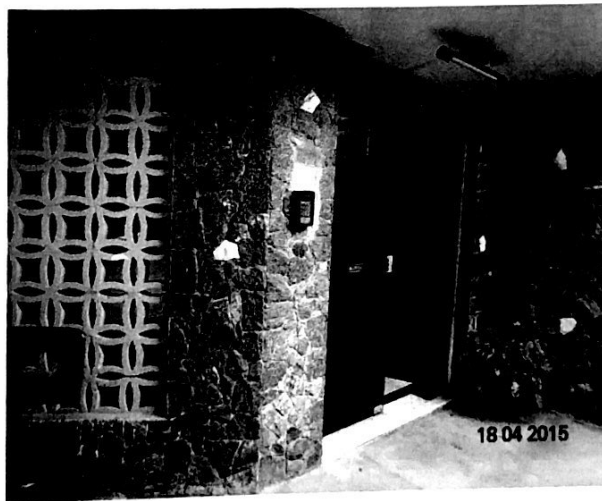
2/2

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Outras vistas da garagem do térreo.



Vista do Hall de Entrada do Bloco A.



Outras vistas do Hall de Entrada do Bloco A.

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

11

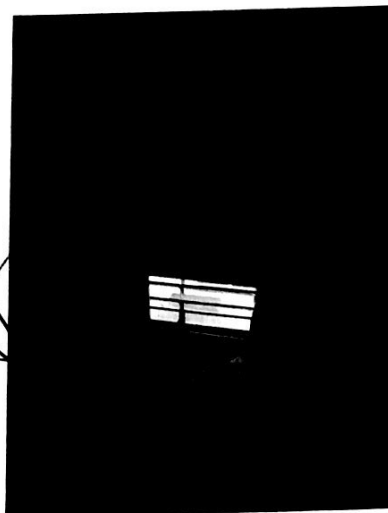
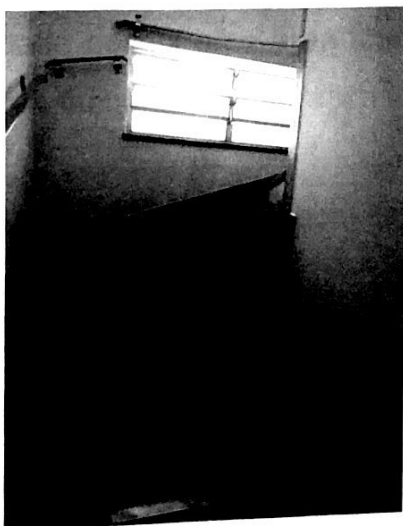
213

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

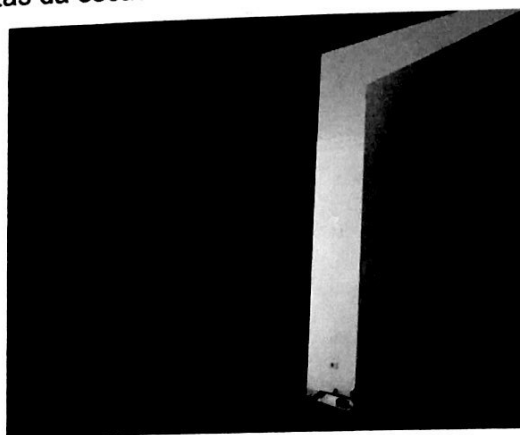
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas das escadarias de acesso, à direita, às unidades de final 3 e 4.



Vistas da escadaria de acesso ao imóvel avaliando.



Vistas da entrada social e de serviço do apto 24 – A.

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

12

24

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

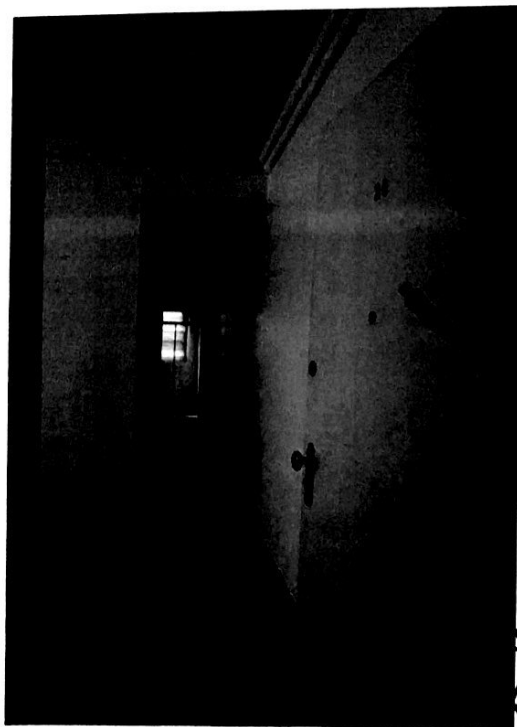
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

A benfeitoria a ser avaliada, é o apartamento nº. 24 do Bloco A do Condomínio Edifício Ana Maria.

Trata-se de unidade localizada no 2º pavimento-tipo do condomínio. O imóvel possui duas entradas, social e de serviço, sala, dois dormitórios, hall de distribuição, banheiro, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada.

A unidade possui uma área total de 129,2234 m<sup>2</sup>, com uma vaga de garagem fechada e uma fração ideal de terreno de 46,07 m<sup>2</sup>.

O imóvel se encontra em bom estado de conservação.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

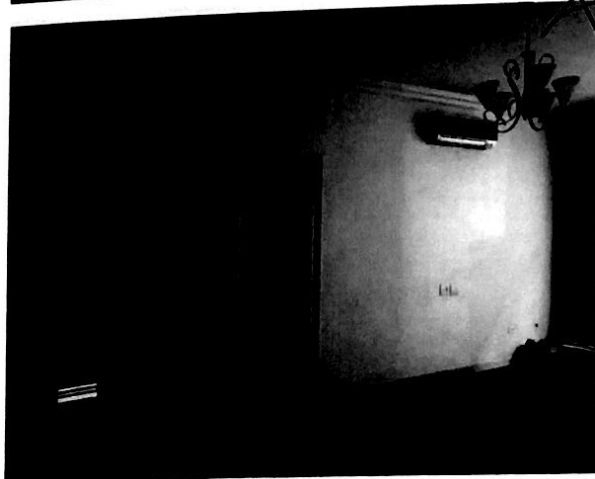
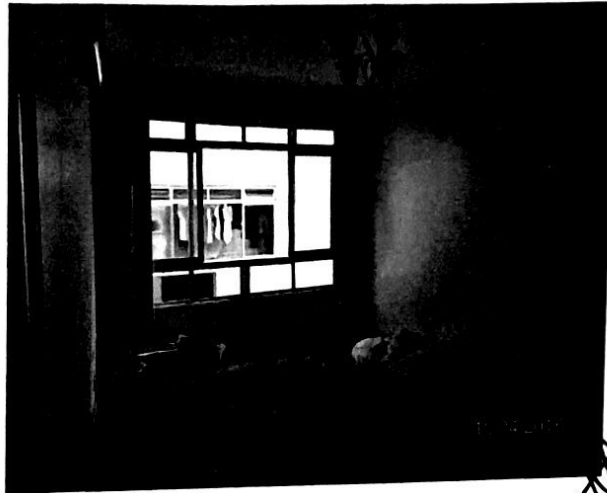
---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

215  
84

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da sala.

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a triangle with a diagonal line through it, located to the right of the caption.

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

216

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da cozinha.

15

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

237

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da Área de Serviço, aos fundos, à esquerda o WC e quarto de empregada.



Vista do dormitório de empregada.

16

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



288

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas do WC de empregada.



Outra vista da sala, à esquerda, o corredor de acesso à área íntima do imóvel avaliando.

17

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

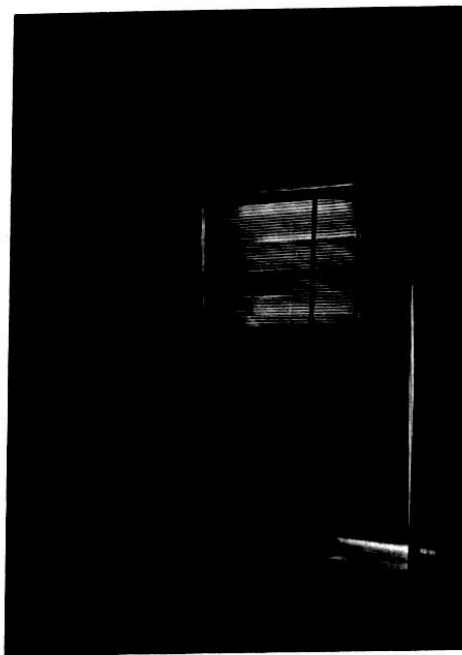
219

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas do hall de distribuição íntima, foto esquerda – aos fundos, o banheiro social.

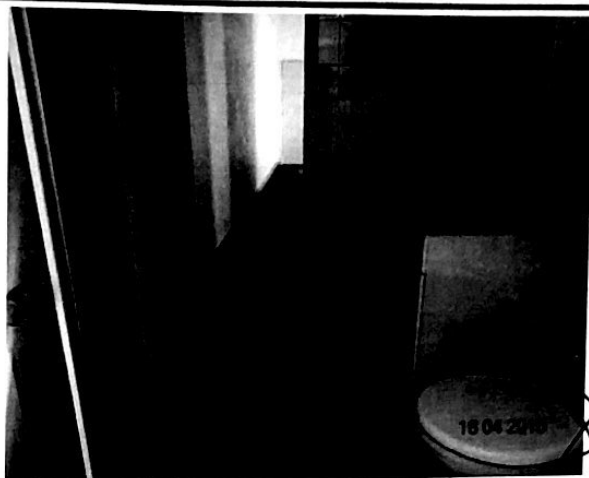


Vista do banheiro social.

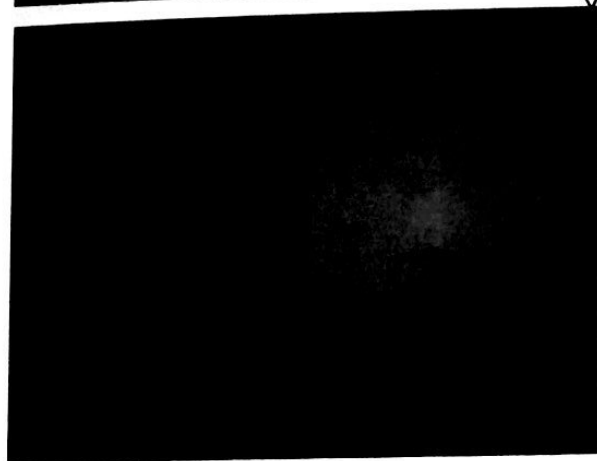
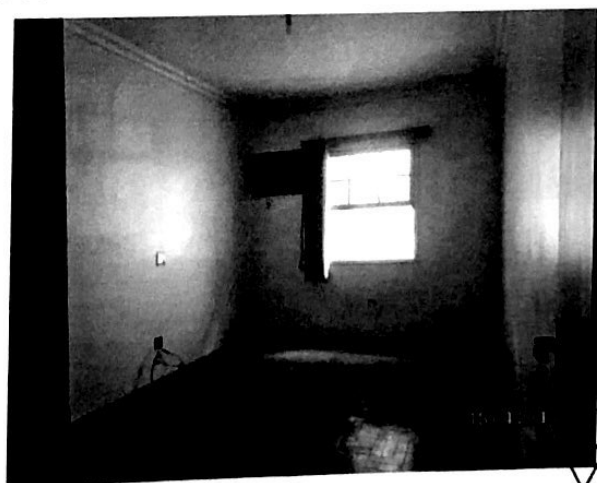
230

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Outra vista do banheiro social, aos fundos o hall de distribuição íntima.

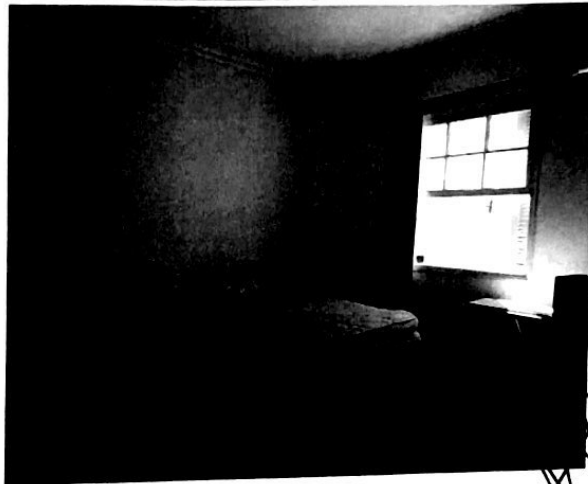


Vistas do dormitório, que faz divisa com a sala.

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas do dormitório, com janela para o Bloco B.

A handwritten signature or set of initials, possibly 'H.S.Y.', written in dark ink.

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

## 3 – METODOLOGIA

### Metodologia Aplicável

Para a fixação do Valor de Mercado de um Imóvel urbano, o processo técnico que pela utilização mais frequente, 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

222  
AP

## 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 R<sub>8</sub>N, 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, atualizada em 2007 e 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.

22

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

## 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:

$$V_t = F_i \times V_u / \{ 1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1) + (C_e - 1)] \}$$

onde:

$V_t$  = Valor do Terreno.

$F_i$  = Fração ideal do terreno do imóvel.

$V_u$  = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado.

$C_p$  = Coeficiente de Profundidade referente ao imóvel.

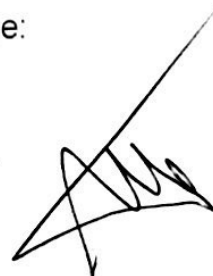
$C_f$  = Coeficiente de Frente referente ao imóvel.

$C_e$  = Coeficiente de Esquina referente ao imóvel.

#### 4.1.2 – Área do terreno

Conforme dados obtidos junto a Matrícula do Imóvel, tem-se:

$$A_t = 1.200,00 \text{ m}^2 \text{ e Fração ideal} = 46,07000 \text{ m}^2.$$



23

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

22/4

## HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

### 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:

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

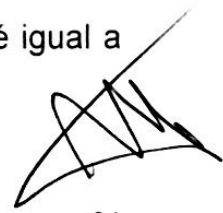
onde:

$F_p$  = Frente projetada do terreno

$F_r$  = Frente de Referência

0,20 = Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente

Conforme estabelecido pela Norma de Avaliação do IBAPE/SP, em função do Zoneamento adotado, a Frente de Referência ( $F_r$ ) é igual a 16,00m.





# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

A Frente Projetada do terreno ( $F_p$ ) é de 15,00, assim, o Coeficiente de Frente ( $C_f$ ), será:

$$C_f = 1,012991.$$

## 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:  $P_{mi} = 25,00$  m.

Profundidade Máxima:  $P_{ma} = 40,00$  m.

Assim, a profundidade equivalente ( $P_e$ ) dos terrenos em questão, será:

$$P_e = A / F_p$$

Portanto, tem-se:



25

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

226

## HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

$C_p = 1,171573.$

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;
- 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;

26

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

## HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

- 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 março de 2015:

- Valor Unitário Básico

$$V_u = \text{R\$ } 6.979,18 \text{ por m}^2.$$

Portanto, o valor da fração ideal do terreno, aplicando os fatores, é em números redondos:

$V_t = \text{R\$ } 270.000,00$ (duzentos e setenta mil reais)
---

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

A benfeitoria é uma edificação com área construída de 129,2234 m<sup>2</sup> (área útil de 98,8560m<sup>2</sup>) e com uma idade aparente do prédio de vinte (20) anos.

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

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

a) Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva

Classe – 1 – Residencial

Grupo 1.3 – Apartamento

1.3.4 – Padrão Superior

b) Valores Unitários – Tabela de Coeficientes Base R8N - SINDUS-CON (março/15 = R\$ 1.175,25/m<sup>2</sup>):

Intervalo de Valores = 1,8575500

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

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = entre nova e regular.

Idade em % da vida referencial = 33,3333%

Foc =  $R + K * (1-R) = 0,774000$

Portanto, temos como valor da benfeitoria (V<sub>b</sub>):

$V_b = \text{Área} \times \text{CUB (mar/15)} \times \text{Coeficiente Valores Unitários} \times \text{Foc}$

**V<sub>t</sub> = R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais)

28

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



## HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

### 5.3 – 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:

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

**Vi = R\$ 490.000,00** (quatrocentos e noventa mil reais)

230  
RAA

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

## 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 e o rigor de avaliação atingido, foi 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 do Imóvel, calculado para o mês de Março de 2015:

- a) Apartamento nº 24 – A da Avenida Washington Luiz, 441 – Boqueirão, Santos/SP.

R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)



---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

30

239

## 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 31 (trinta e uma) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos (SP), 19 de abril de 2015.



---

Engº HÉLIO SEIKI YAMAZATO

Perito Judicial

CREA 060.126.8450

---

31

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

**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 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**ELEMENTO COMPARATIVO nº. 01**

Data: Março/15

**Tipo:** Terreno c/ edificação.

**Endereço:** Rua Dr. Acácio Nogueira, 56.

**Bairro:** Boqueirão

**Setor:** 67

**Índice Fiscal 1:** 2.822,00

**Quadra:** 55

**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

## DADOS DO TERRENO:

**Área:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Situação:** Meio de quadra

**Testada 1:** 10,00 m

**Formato:** Regular

**Testada 2:**

**Topografia:** em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO:

**Tipo de construção:**

**Idade:**

**Padrão:**

**Área térreo:**

**Área superior:**

**Valor construção:** s/ valor.

**Área total:**

## FONTE DE INFORMAÇÃO:

**Imobiliária:** Proprietária – placa no local.

**Endereço:**

**Fone:** 98828-4107

**Contato:** Valéria

## OBSERVAÇÕES:

1: imóvel p/ incorporação.

2:

3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**ELEMENTO COMPARATIVO** nº. 02

Data: Janeiro/15

**Tipo:** Terreno c/ edificação.

**Endereço:** Rua Osvaldo Cruz, 458.

**Bairro:** Boqueirão.

**Setor:** 66

**Quadra:** 36

**Índice Fiscal 1:** 3.087,00

**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\$ 800.000,00

**Natureza:** Oferta

## DADOS DO TERRENO:

**Área:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Situação:** Meio de quadra

**Testada 1:** 05,50 m

**Formato:** Regular

**Testada 2:**

**Topografia:** em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO:

**Tipo de construção:**

**Padrão:**

**Idade:**

**Área térreo:**

**Área superior:**

**Área total:**

**Valor construção:** s/valor

## FONTE DE INFORMAÇÃO:

**Imobiliária:** Proprietário – faixa no local.

**Endereço:**

**Contato:** Gilberto

**Fone:** 9 9132-1270

## OBSERVAÇÕES:

1: imóvel p/ incorporação.

2:

3:



Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

234

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**ELEMENTO COMPARATIVO** nº. 03

Data: Fevereiro/15

**Tipo:** Terreno c/ edificação.

**Endereço:** Rua Osvaldo Cruz, 493.

**Bairro:** Boqueirão.

**Setor:** 66

**Quadra:** 51

**Índice Fiscal 1:** 3.087,00

**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\$ 2.900.000,00

**Natureza:** Oferta

## DADOS DO TERRENO:

**Área:** 440,00 m<sup>2</sup>

**Situação:** Meio de quadra

**Testada 1:** 11,00 m

**Formato:** Regular

**Testada 2:**

**Topografia:** em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO:

**Tipo de construção:**

**Padrão:**

**Idade:**

**Área térreo:**

**Área superior:**

**Área total:**

**Valor construção:** s/valor

## FONTE DE INFORMAÇÃO:

**Imobiliária:** [http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-santos-440m2-venda-RS2900000-id-](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-santos-440m2-venda-RS2900000-id-47089890/)

[47089890/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-santos-440m2-venda-RS2900000-id-47089890/) acessado em 10fev2015.

**Endereço:**

**Contato:**

**Fone:**

**OBSERVAÇÕES:**

1: imóvel p/ incorporação.

2:

3:



Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

**ELEMENTO COMPARATIVO** nº. 04      Data: Dezembro/14

**Tipo:** Terreno c/ edificação

**Endereço:** Epitácio Pessoa, 527.

**Bairro:** Aparecida.

**Sector:** 78

**Índice Fiscal 1:** 3.480,00

**Quadra:** 58

**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\$ 1.300.000,00

**Natureza:** Vendido.

## DADOS DO TERRENO:

**Área:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Situação:** Meio de quadra

**Testada 1:** 08,00 m

**Formato:** Regular

**Testada 2:**

**Topografia:** em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO:

**Tipo de construção:**

**Idade:**

**Padrão:**

**Área térreo:**

**Área superior:**

**Valor construção:** s/ valor

**Área total:**

## FONTE DE INFORMAÇÃO:

**Imobiliária:** Bramar Imóveis.

**Endereço:**

**Fone:** 8137-1700

**Contato:** Bruno

## OBSERVAÇÕES:

1: edificação p/ demolição.

2:

3:

---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

226

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**ELEMENTO COMPARATIVO** nº. 05 **Data:** Janeiro/15

**Tipo:** Terreno c/ edificação

**Endereço:** Rua Machado de Assis, 410.

**Bairro:** Boqueirão

**Setor:** 56

**Índice Fiscal 1:** 3.383,00

**Quadra:** 40

**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\$ 4.800.000,00

**Natureza:** Oferta

## DADOS DO TERRENO:

**Área:** 600,00 m<sup>2</sup>

**Situação:** Meio de quadra

**Testada 1:** 15,00 m

**Formato:** Regular

**Testada 2:**

**Topografia:** em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO:

**Tipo de construção:**

**Idade:**

**Padrão:**

**Área térreo:**

**Área superior:**

**Valor construção:**

**Área total:**

## FONTE DE INFORMAÇÃO:

**Imobiliária:** [http://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-santos-600m2-venda-RS4800000-id-](http://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-santos-600m2-venda-RS4800000-id-44436147/)

44436147/ acessado em janeiro/15.

**Endereço:**

**Contato:** Ref. TE0018

**Fone:**

**OBSERVAÇÕES:**

1: imóvel com valor para incorporação

2:

3:



Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**ELEMENTO COMPARATIVO** n.º 06

Data: Dezembro/14

**Tipo:** Terreno c/ edificação

**Endereço:** Rua Rei Alberto I, ao lado 123.

**Bairro:** Ponta da Praia.

**Setor:** 88

**Índice Fiscal 1:** 3.276,00

**Quadra:** 24

**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\$ 2.600.000,00

**Natureza:** Oferta

## DADOS DO TERRENO:

**Área:** 432,00 m<sup>2</sup>

**Situação:** Esquina

**Testada 1:** 12,00 m

**Formato:** Irregular

**Testada 2:**

**Topografia:** em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO:

**Tipo de construção:**

**Idade:**

**Padrão:**

**Área térreo:**

**Área superior:**

**Valor construção:** s/ valor.

**Área total:**

## FONTE DE INFORMAÇÃO:

**Imobiliária:** Quirino Imóveis

**Endereço:**

**Fone:** 9704.2855

**Contato:** Sr. Quirino

## OBSERVAÇÕES:

1: imóvel com valor para incorporação

2:

3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

238

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

---

**ANEXO nº. 02 – PLANILHA DE VALOR UNITÁRIO  
BÁSICO.**



---

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br



# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS - TERRENOS - Avenida Washington Luiz, 441

No.	Valor	Fat. Of.	Área	Unit ter/m <sup>2</sup>	I.F.	Fp	Pe	C.esq.	Vi. Unitário
1	750.000,00	0,90	120,00	5.625,00	2.822,00	10,00	12,00	1,00	6.525,15
2	800.000,00	0,90	160,00	4.500,00	3.087,00	5,50	29,09	1,00	5.921,61
3	2.900.000,00	0,90	440,00	5.931,82	3.087,00	11,00	40,00	1,00	7.805,76
4	1.300.000,00	0,90	240,00	5.416,67	3.480,00	8,00	30,00	1,00	6.754,44
5	4.800.000,00	0,90	600,00	7.200,00	3.383,00	15,00	40,00	1,00	8.227,86
6	2.600.000,00	0,90	432,00	5.416,67	3.276,00	12,00	36,00	1,00	6.640,24

média = **6.979,18**

intervalo de  
confiança **4.885,42**  
**9.072,93**

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br