

*Handwritten signature*

1652

6.

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP.**

**PROCESSO:** 0050953-10.1995.8.26.0562 (562.01.1995.050953)

**CLASSE:** Dissolução e Liquidação de Sociedade

**Requerente:** Nelson Gama

**Requerido:** Elias Yem al

HÉLIO S. YAMAZATO, engenheiro, perito avaliador, nomeado pelo Dr. André Eduardo Maia Loureiro, patrono do Requerente, nos autos em epígrafe, que se processa perante o Cartório da 1ª. Vara Cível de Santos/SP, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou con-

substanciado no presente

**LAUDO**

*Handwritten signature*

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

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

1529  
1659  
6

ÍNDICE

Objetivo.....03

Vistoria do Imóvel.....04

Metodologia.....38

Avaliação.....40

Conclusão.....49

Termo de Encerramento.....50

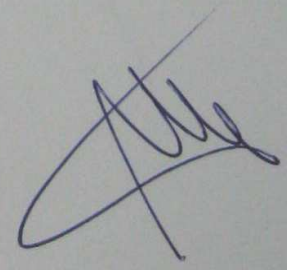
Anexo nº 01  
Pesquisa Imobiliária Comparativa de Terrenos.

Anexo nº 02  
Planilha de Valor Unitário Básico.

Anexo nº 03  
Matrícula dos Imóveis.



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

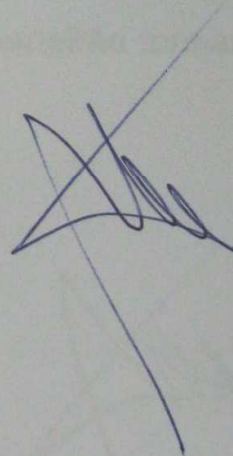
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

## 1 - OBJETIVO

O presente trabalho refere-se ao cálculo do **VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL**, de imóveis de propriedade de **COMÉRCIO DE PESCADOS CAIÇARA LTDA.**

Os citados imóveis se localizam a Rua Bernardo Browne, 203 no Bairro do Estuário em Santos/SP, que é composto de quatro (04) unidades autônomas – apartamentos nº 11, 12, 21 e 22.

Os valores serão calculados para o mês de janeiro de 2.014.



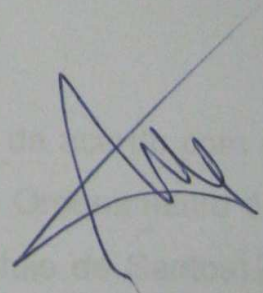
**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**engenheiro civil  
crea 0801268450 EESC-USP#371  
16/15**2 – VISTORIA****2.1 – da Vistoria Local**

Os imóveis avaliando – 04 apartamentos se localizam na Rua Bernardo Browne, 203 e, se encontram registrados no Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob as Matrículas nº 18.422, 18.423, 18.424 e 18.425, todos em nome de Comércio de Pescados Caiçara Ltda.

**2.1.1 - Características Gerais da Localização:**

Os imóveis – quatro (04) apartamentos, objeto da presente avaliação, situam-se na **Rua Bernardo Browne 203, no Bairro do Estuário, Município de Santos, Estado de São Paulo**, no quarteirão formado pelas citadas vias e pelas:

- Avenida Governador Mario Covas e,
- Rua Moema



SÃO PAULO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO  
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

1532  
1656  
6



### 2.1.2 - Cadastramento segundo o Mapa Fiscal:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Santos, os imóveis estão localizados:

QUADRA: 10

SETOR: 079

ÍNDICE FISCAL: 1.203,00/2.014

### 2.1.3 - Zoneamento:

O imóvel está inserido na Zona Portuária II – ZP II, 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:

5

---

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

DE SÃO PAULO

2

#533  
1657

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

**ZP II - Zona Portuária II** - área interna ao Porto e área retroportuária com intensa circulação de veículos pesados, e caracterizada pela instalação de pátios e atividades portuárias impactantes, cuja proposta é minimizar os conflitos existentes com a malha urbana otimizando a ocupação das áreas internas ao Porto, através de incentivos fiscais.

Na citada região e, zoneamento existe uma - Faixa de Amortecimento - que são áreas onde se pretende minimizar os impactos causados por atividades portuárias e retroportuárias, de forma a permitir atividades comerciais e prestadoras de serviços compatíveis com as áreas residenciais.

Na Zona Portuária II - ZPII - são definidos os seguintes índices: I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote; II - taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 pavimentos, sendo que:

- Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.
  - Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.
- 6

---

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

1524  
16/12  
6

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

Será admitida somente uma das alternativas descritas acima e, em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados acima.

Também, poderá ser admitida taxa de ocupação de até 100% da área arrendada, mediante processo de licitação pública, em empreendimentos localizados no perímetro do Porto Organizado, condicionada a parecer técnico a ser exarado pela Câmara Intersectorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.

2.1.4 - Melhoramentos Públicos:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.5 - Características da Região:

A região apresenta características de uso misto (comercial/residencial), de densidade demográfica baixa, muito caracterizada por imóveis comerciais e residenciais horizontais.

Trata-se de região considerada uma continuação da zona portuária da cidade possuindo como principais vias de acesso, a Avenida Gover-

1679  
26

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

nador Mário Covas e Afonso Pena. É ocupada com comércio variado, residências, escolas, bancos e, principalmente, comércio de apoio às atividades portuárias.

A destinação dos imóveis é predominada por residências térreas e assobradadas e raros prédios residenciais pluri-habitacionais, de padrão construtivo "Médio", de acordo com o "Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.007", e está localizada na Avenida Afonso Pena, Avenida Governador Mário Covas e nas vias onde se localizam os imóveis avaliando.

**2.2 – do Imóvel**

**2.2.1 - TERRENO:**

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

**DIMENSÕES:**

Os terrenos incorporados apresentam as seguintes dimensões:

Frente: 10,00m

Profundidade Equivalente: 37,00m

**Área Total do Terreno: 370,00 m<sup>2</sup>**



2536

1660

Le

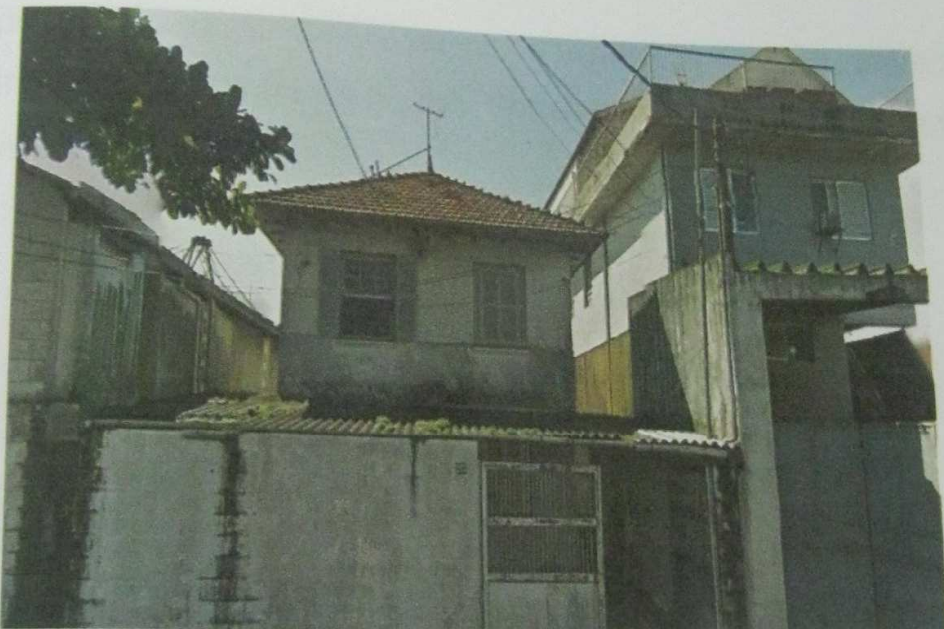
**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

2.3.2 - BENFEITORIAS:

Trata-se de construção em dois pavimentos, sendo que, no pavimento térreo possui dois apartamentos (nº 11 e 12), dois hall's e escadas de acesso às unidades localizadas no pavimento superior (nº 21 e 22) e recuos laterais.

As unidades autônomas – quatro (04) apartamentos são compostos de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, hall de distribuição e área de uma varanda.



Fachada frontal.

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

4532  
1661  
12



Vista do recuo frontal do imóvel, à esquerda a varanda do imóvel nº 11, no térreo.

a) Apartamento nº 11

Unidade localizada no térreo, na parte frontal do terreno, encerrando uma área construída de 66,00 m<sup>2</sup>. Somente esta unidade possui uma varanda frontal.



Vista da varanda, à esquerda porta de acesso à sala.

1538  
1662  
2

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

<b>Sala:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro c/ vidros pontilhado



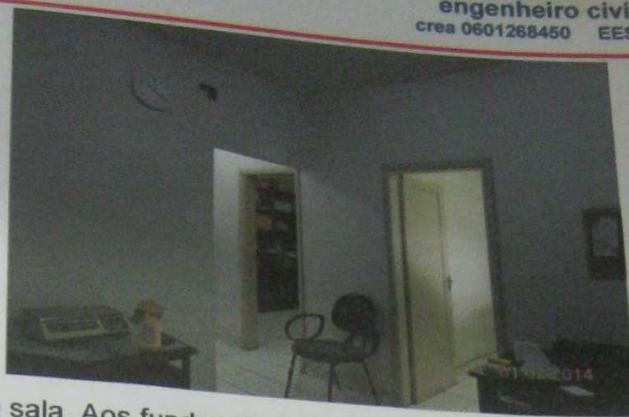
Vistas da sala. Na foto inferior, vê-se aos fundos, a varanda.

1539

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

1663



Outra vista da sala. Aos fundos, à direita, o dormitório frontal. Aos fundos à esquerda, o hall de distribuição e o outro dormitório.

### Dormitórios e hall de distribuição:

Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Madeira c/ veneziana e vidro liso



Vista do hall de distribuição. Aos fundos, a cozinha/AS, à direita, o segundo dormitório e, à esquerda, o banheiro.

1364

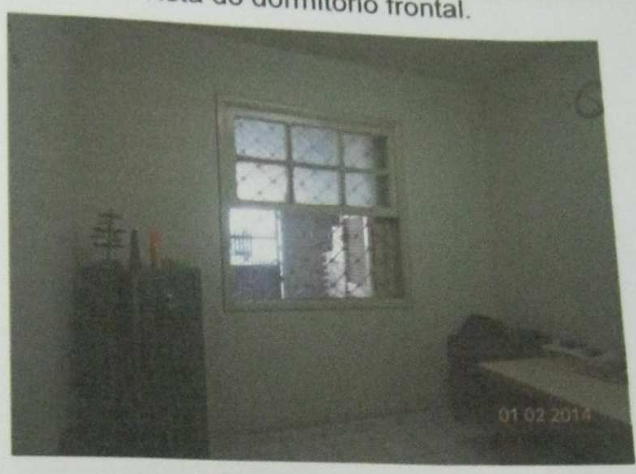
1364

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vista do dormitório frontal.



Outras vistas do dormitório. Aos fundos, o acesso ao hall de distribuição e a sala.

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

154  
1665  
6

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas do segundo dormitório.

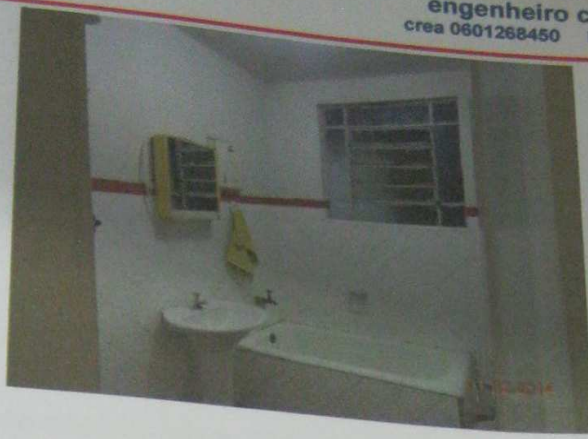
<b><u>Banheiro:</u></b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com azulejo e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro com vidro pontilhado

~~1542~~

~~1666~~  
6

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0801288450 EESC-USP



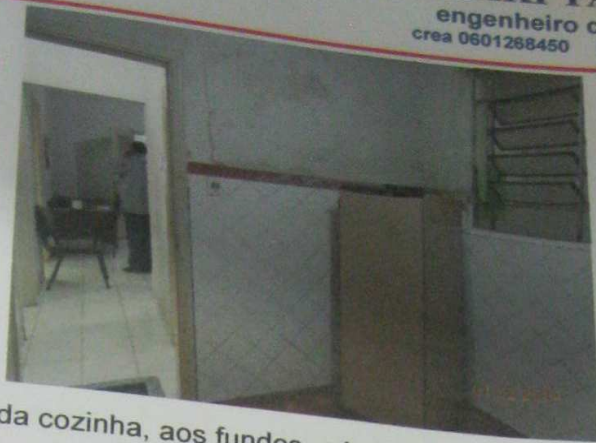
Vistas do banheiro.

<b>Cozinha:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com azulejo e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Ferro com vidro pontilhado

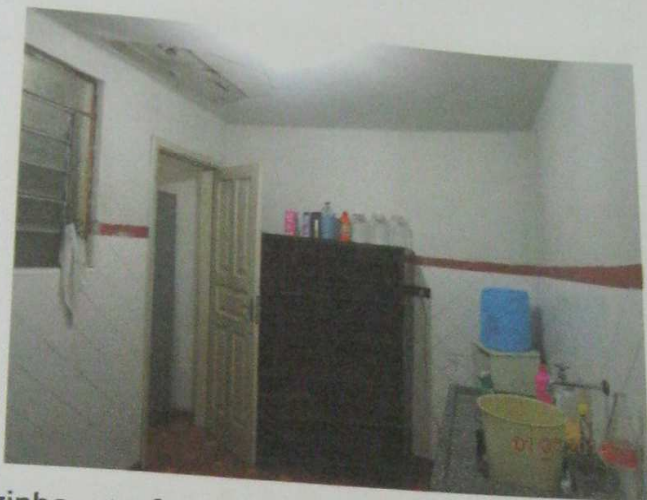
# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

#533  
1667  
e



Vista da cozinha, aos fundos, o hall de distribuição interno.



Outra vista da cozinha, aos fundos à esquerda, a porta de acesso à área de serviço.

<b>Área de Serviço:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta .....	
Janela.....	



**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

FSH  
1662  
6



Vista da área de serviço, à direita, o corredor de acesso para frente do imóvel.



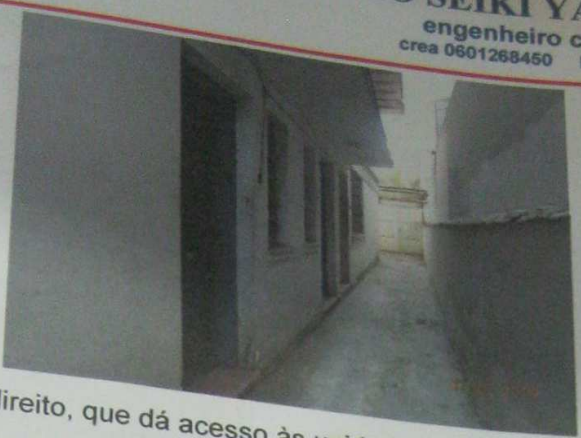
Outra vista da área de serviço, à direita, a porta de acesso à cozinha e, aos fundos, a parede de divisa com o apartamento nº 12, localizado aos fundos.

b) Apartamento nº 12

Unidade localizada no térreo, na parte dos fundos do terreno, encerrando uma área construída de 58,00 m<sup>2</sup>.

4375  
1669  
E

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**  
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Corredor lateral direito, que dá acesso às unidades superiores e a unidade térrea e, também, a garagem nos fundos do terreno.

<b>Sala:</b>	
Piso.....	Cimentado
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro c/ vidros pontilhado



Vistas da sala.

1570

1631

### HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Outras vistas da sala. A foto à direita, acesso ao hall de distribuição e dormitórios.

<b>Dormitórios e hall de distribuição:</b>	
Piso.....	Cimentado
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Madeira c/ veneziana e vidro liso

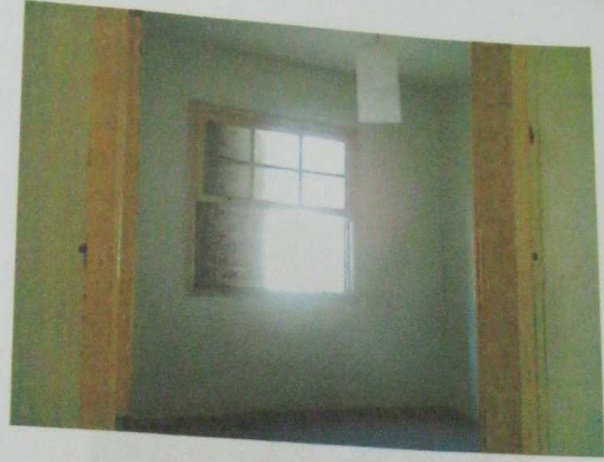
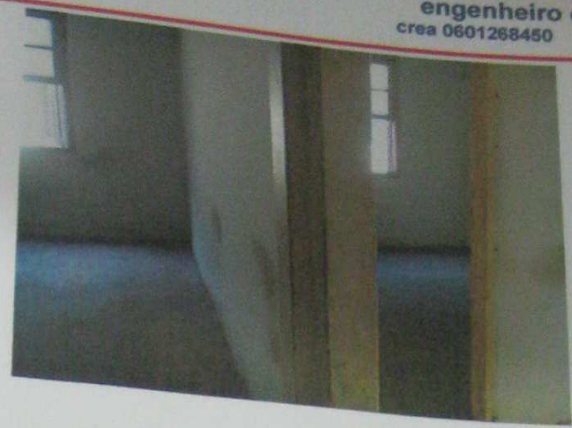


Vistas do hall de distribuição.

457  
1671  
6

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

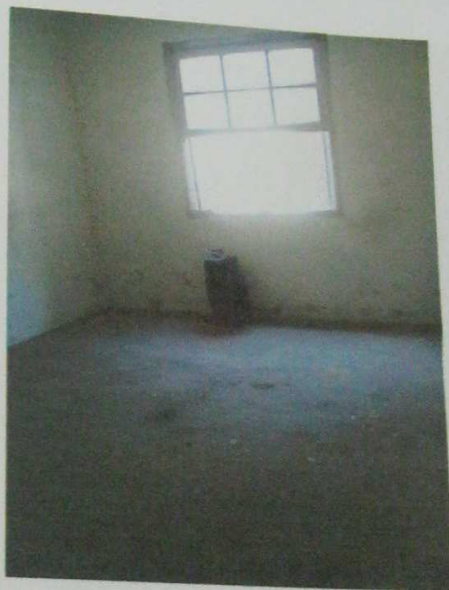


*Handwritten signature*

### HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601288450 EESC-USP

*1672/la*



Vistas dos dormitórios.

<b>Banheiro:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com azulejo e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro com vidro pontilhado

*Handwritten signature*

1549  
1873

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**  
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas do banheiro.

<b>Cozinha:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com azulejo e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Ferro com vidro pontilhado

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**  
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

*Handwritten notes:*  
13/14  
E



Vistas da cozinha.

<u>Área de Serviço:</u>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta .....	
Janela .....	

*Handwritten signature:*

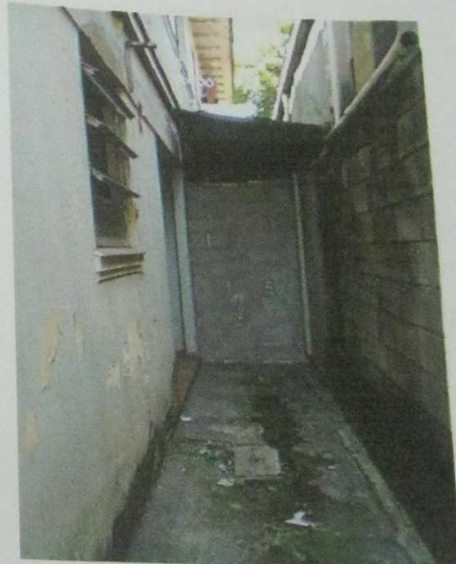
TSZ  
1675  
6

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vista da área de serviço, à direita, a parede de divisa com o apartamento nº 11 (frente) e, a porta de acesso à cozinha.



Outra vista da área de serviço. A foto à direita, o acesso externo à área de serviço e, aos fundos, a parede de divisa com o apartamento nº 11 (frente) e, a porta de acesso à cozinha.



**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

Handwritten notes: *1676* and *6*

c) Apartamento nº 21

Unidade localizada no pavimento superior, na parte frontal do terreno, encerrando uma área construída de 76,00 m².



Vista da entrada e escada de acesso à unidade.

<b>Sala:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro c/ vidros pontilhados



Vista da sala, aos fundos um dos dormitórios.

Handwritten signature

~~1677~~  
1677  
6

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Outra vista da sala, aos fundos, a escada de acesso ao apartamento.



Outra vista da sala, aos fundos, os dormitórios e, o hall de distribuição à direita.

<b>Dormitórios e hall de distribuição:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Madeira c/ veneziana e vidro liso

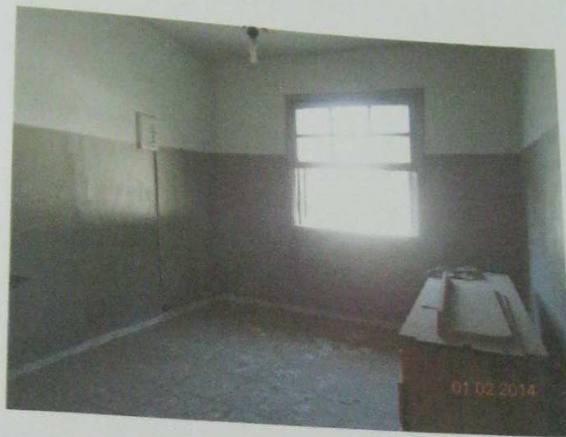
**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

1672  
6



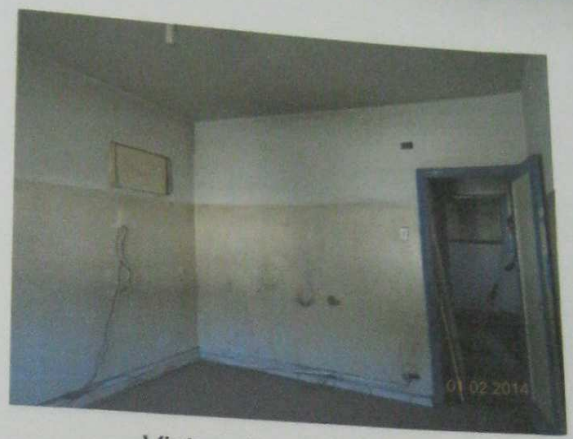
Vista do hall, à esquerda o banheiro, à direita a sala e, aos fundos a cozinha.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**  
engenheiro civil  
crea 0601288450 EESC-USP

*Handwritten notes:*  
1639  
e



Vistas dos dormitórios.

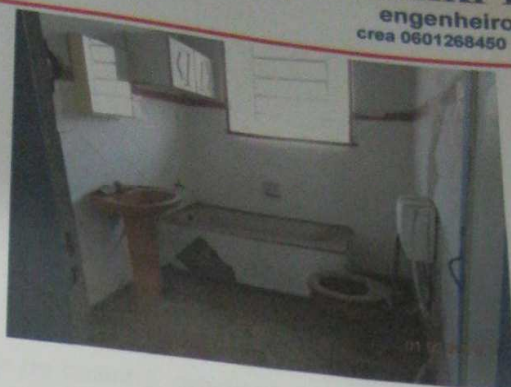
<b>Banheiro:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com azulejo e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro com vidro pontilhado

*Handwritten signature*

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

*Handwritten notes:*  
1680  
le



Vistas do banheiro.

**Cozinha:**

Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com azulejo e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Ferro com vidro pontilhado

*Handwritten signature*

HÉLIO BELLI YAMAZATO



Vista da cozinha, aos fundos, o hall de distribuição.



Outra vista da cozinha, aos fundos à esquerda, a porta de acesso à área de serviço.

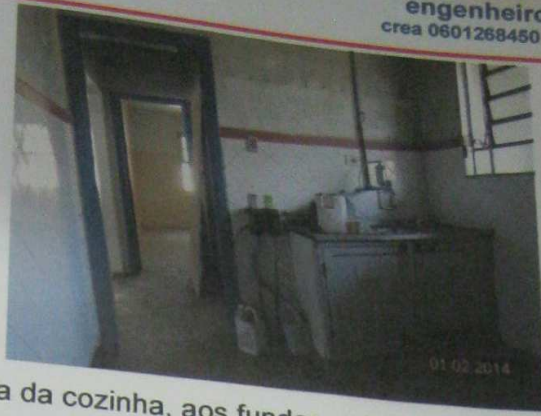
Área de Serviço:	
Piso	Cerâmico
Paredes	Revestida com pintura até o teto
Teto	Falso revestida com massa e pintura Max
Porta	
Sanita	

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

7550

1681  
25



Vista da cozinha, aos fundos, o hall de distribuição.

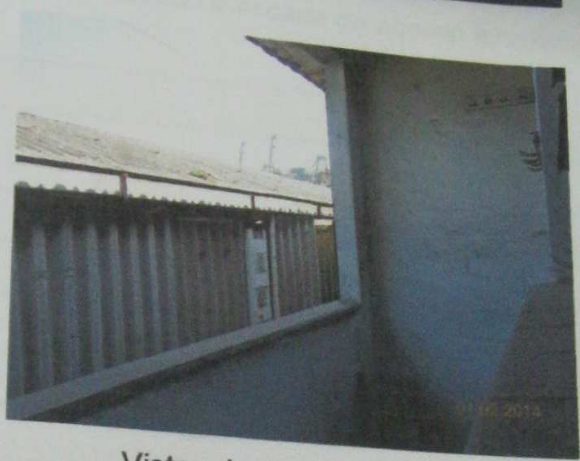


Outra vista da cozinha, aos fundos à esquerda, a porta de acesso à área de serviço.

<u>Área de Serviço:</u>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	
Janela.....	

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**  
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

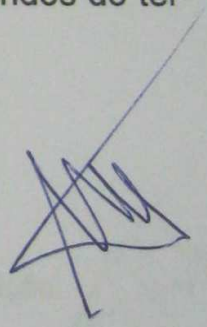
1582  
1682



Vistas da área de serviço.

d) Apartamento nº 22

Unidade localizada no pavimento superior, na parte dos fundos do terreno, encerrando uma área construída de 76,00 m².





HÉLIO SEIKI YAMAZATO

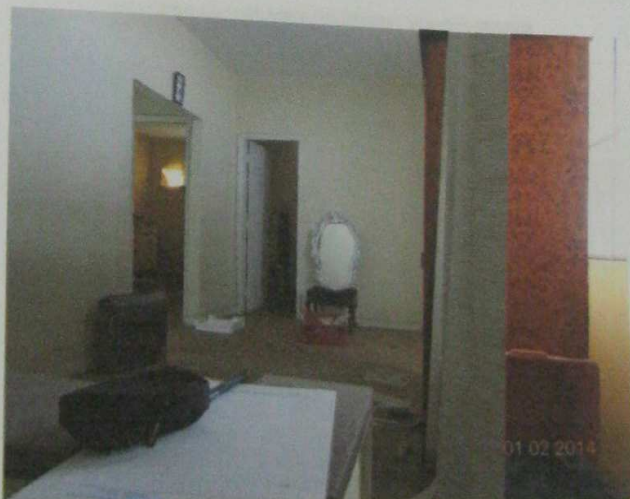
engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

1538  
1638

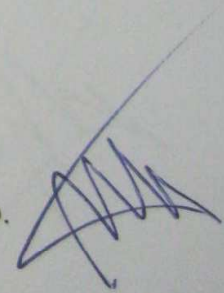


Vista da entrada e escada de acesso à unidade.

<b>Sala:</b>	
Piso.....	Madeira c cascolac
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro c/ vidros pontilhados



Vista da sala, aos fundos, os dormitórios e hall de distribuição.



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

1624  
6



Outra vista da sala, aos fundos a escada de acesso ao apartamento e, à direita, a cozinha.

**Dormitórios e hall de distribuição:**

Piso.....	Madeira c/ cascolac e cerâmica
Paredes.....	Revestidas com massa e pintura látex
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas.....	Madeira c/ veneziana e vidro liso



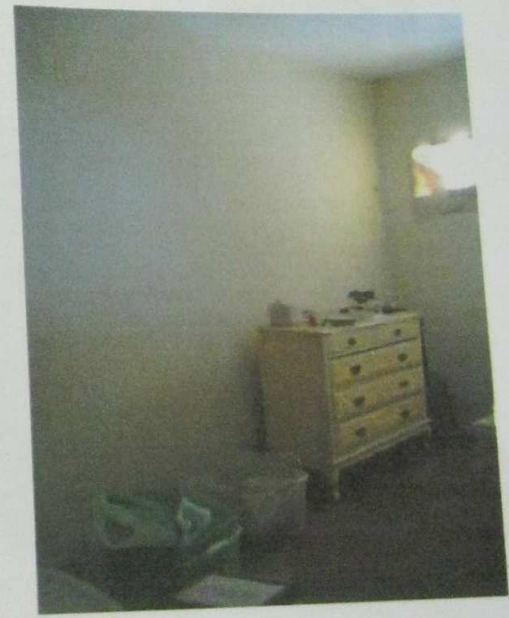
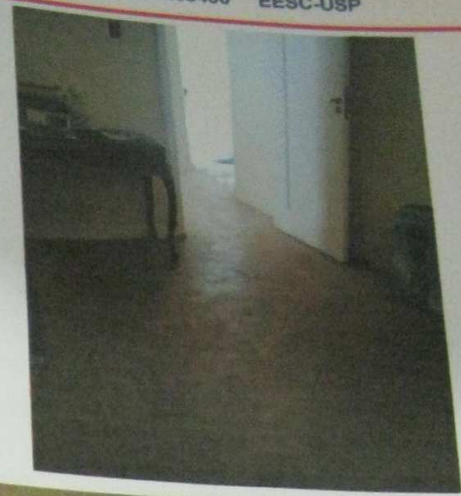
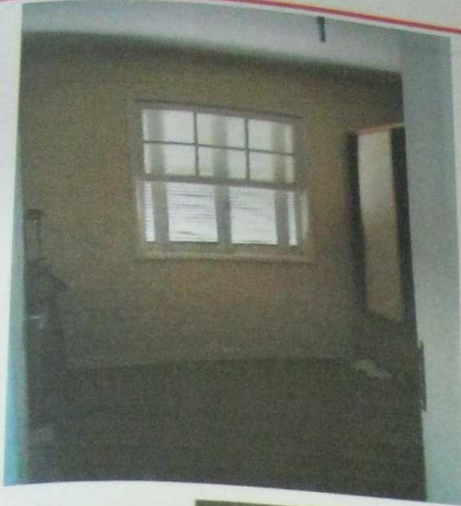
Vista do hall de distribuição.

7360

1687  
e

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601288450 EESC-USP

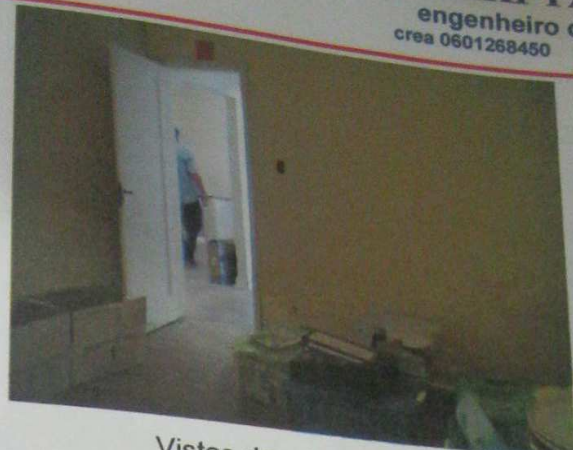


Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.  
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

136/31  
1626  
6

# HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas dos dormitórios.

<b>Banheiro:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com cerâmica e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janela.....	Ferro com vidro pontilhado



Vistas do banheiro.

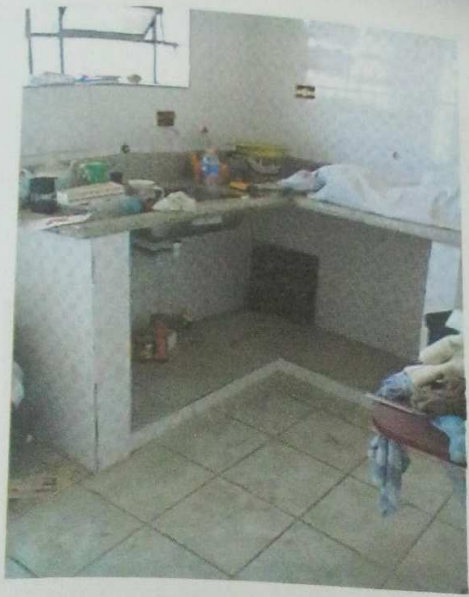
SÃO PAULO

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

~~1637~~  
1637

<b>Cozinha:</b>	
Piso.....	Cerâmico
Paredes.....	Revestidas com cerâmica e pintura até o teto
Teto.....	Laje revestida com massa e pintura látex
Porta.....	Madeira
Janelas .....	Ferro com vidro pontilhado



Vistas da cozinha.

SÃO PAULO

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

7563

628

Área de Serviço:	
Piso .....	.....Cerâmico
Paredes .....	.....Revestidas com massa e pintura látex
Teto .....	.....Laje revestida com massa e pintura látex
Porta .....	.....
Janela .....	.....



Vistas da área de serviço.

750  
1689

**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 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

SÃO PAULO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

7583  
1690  
0

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>3</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 2.007 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.

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



1564  
2621  
2

**4 - AVALIAÇÃO**

**4.1 - Cálculo do valor do terreno - fração ideal, pelo Método Comparativo Direto**

4.1.1 - Fórmula Geral

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

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

VF<sub>it</sub> = Valor do Terreno.

F<sub>i</sub> = Fração ideal correspondente ao imóvel.

V<sub>u</sub> = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado.

C<sub>p</sub> = Coeficiente de Profundidade referente ao imóvel.

C<sub>f</sub> = Coeficiente de Frente referente ao imóvel.

C<sub>e</sub> = Coeficiente de Esquina referente ao imóvel.

4.1.2 - Área do terreno

Conforme dados obtidos junto ao Segundo Registro de Imóveis de Santos tem-se:

$$A_t = 370,00 \text{ m}^2 \text{ e,}$$

As frações ideais correspondentes aos imóveis são:

Fi - apto 11 = 88,478 m<sup>2</sup>

Fi - apto 12 = 77,754 m<sup>2</sup>

Fi - apto 21 = 101,884 m<sup>2</sup>

Fi - apto 22 = 101,884 m<sup>2</sup>

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, as quais serão levadas em conta, os fatores de ajustes de frente e profundidade como zona de uso predominante residencial médio, região que está mudando o uso ocupacional para corredor comercial.

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 do IBAPE/SP, em função do Zoneamento adotado, a Frente de Referência ( $F_r$ ) é igual a 10,00 m.



**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

A Frente Projetada do terreno ( $F_p$ ) é de 10,00 metros e a Frente de Referência ( $F_r$ ) é de 10,00 metros. Assim, o Coeficiente de Frente ( $C_f$ ), será:

$$C_f = 1,00000$$

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  $P_{ma}$ .

Quando a profundidade equivalente estiver dentro dos limites entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ , conforme a Norma de Avaliação, o valor a ser adotado será:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para a aplicação das fórmulas citadas são definidos:

$C_p$  = Coeficiente de Profundidade do terreno

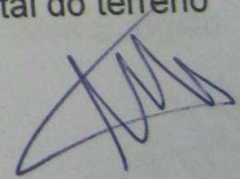
$P_e$  = Profundidade Equivalente do terreno

$P_{mi}$  = profundidade mínima recomendada para a zona

$P_{ma}$  = profundidade máxima recomendada para a zona

$p$  = expoente da fórmula do Coeficiente de Profundidade = 0,50

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



1569  
3674  
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 ( $P_e$ ) do terreno em questão, será:

$P_e = 10,00$  m (dentro do limite de  $> P_{mi}$  e  $< P_{ma}$ )

Portanto, tem-se:

$$C_p = 1,00000$$

c) Coeficiente de Esquina ou Múltiplas Frentes

Para o zoneamento adotado, o coeficiente é considerado 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;

SÃO PAULO

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

1520  
1695  
6.

- 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;
- 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 janeiro de 2014:

- Valor Unitário Básico

$$V_u = R\$ 1.564,26 \text{ por m}^2.$$

Portanto, o valor das Frações ideais do terreno são:

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



SÃO PAULO

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0801268450 EESC-USP

1521  
1696  
0.

VFit – apto 11 = R\$ 138.500,00 (cento e trinta e oito mil e quinhentos reais)

VFit – apto 12 = R\$ 121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais)

VFit – apto 21 = R\$ 159.500,00 (cento e cinquenta e nove mil e quinhentos reais)

VFit – apto 22 = R\$ 159.500,00 (cento e cinquenta e nove mil e quinhentos reais)

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

As benfeitorias são edificações com áreas construídas de 66,00 m<sup>2</sup> (apto. 11), 58,00 m<sup>2</sup> (apto. 12), 76,00 m<sup>2</sup> (apto. 21), 76,00 m<sup>2</sup> (apto. 22), possuindo uma idade aparente de trinta anos.

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 - 1 - Residencial

Grupo 1.3 - Apartamento

1.3.3 - Padrão Médio s/ elevador

b) Valores Unitários - Tabela de Coeficientes Base R&N - SINDUS-  
CON (janeiro/14 = R\$ 1.100,08/m<sup>2</sup>):

Intervalo de Valores = Médio = 1,7760

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

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = regular e necessitando de reparos

Idade em % da vida referencial = 50%

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,574/0,418/0,574/0,512

Foc = R + K \* (1-R) = 0,6592/0,5344/0,6592/0,6096

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

$V_b = \text{Área} \times \text{CUB (jan/14)} \times \text{Coeficiente Valores Unitários} \times \text{Foc}$

**V<sub>b</sub> - apto 11 = R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).**

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

Vb - apto 12 = R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Vb - apto 22 = R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais).

Vb - apto 21 = R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

### 5.3 - Cálculo do valor dos imóveis - apartamentos

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:

Vimovel = valor da fração ideal - terreno + valor da benfeitoria.

Vimovel - apto 11 = R\$ 223.500,00 (duzentos e vinte e três mil e quinhentos reais)



**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

~~1574~~  
1699  
2

**Vimovel – apto 12 = R\$ 181.500,00** (cento e oitenta e um mil e quinhentos reais)

**Vimovel – apto 22 = R\$ 257.500,00** (duzentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)

**Vimovel – apto 21 = R\$ 249.500,00** (duzentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais)

## 5 - CONCLUSÃO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO  
engenheiro civil  
crea 0601288450 EESC-USP

### 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, Avaliação de Nível Normal.

### b) Valor de Mercado referente aos Imóveis:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelos seguintes Valores de Mercado para os apartamentos 11/12/21/22, sito à Rua Bernardo Browne nº. 203, Estuário, Santos/SP, para o mês de Janeiro de 2.014:

**Apartamento 11 - R\$ 223.500,00** (duzentos e vinte e três mil e quinhentos reais).

**Apartamento 12 - R\$ 181.500,00** (cento e oitenta e um mil e quinhentos reais).

**Apartamento 22 - R\$ 257.500,00** (duzentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais).

**Apartamento 21 - R\$ 249.500,00** (duzentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais).

49

SÃO PAULO

1526  
1301

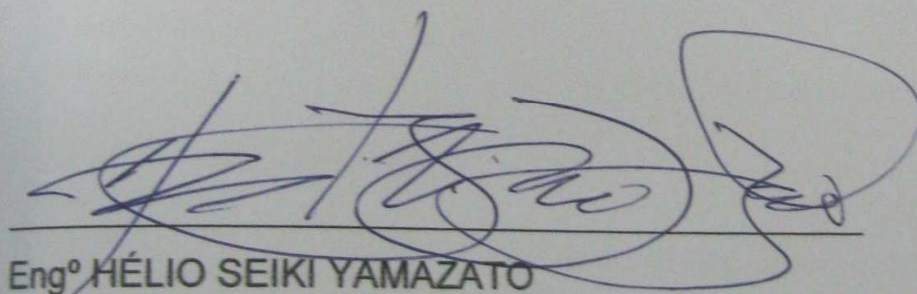
**6 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

**HÉLIO SEIKI YAMAZATO**

engenheiro civil  
crea 0601268450 EESC-USP

O signatário dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 50 (cinquenta) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos (SP), 15 de fevereiro de 2014.



Engº HÉLIO SEIKI YAMAZATO

Perito Judicial

CREA 060.126.8450



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de Santos  
FORO DE SANTOS  
1ª VARA CÍVEL

RUA BITTENCOURT, 144, SANTOS - SP - CEP 11013-300  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**MANDADO DE CITAÇÃO, PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO**

Processo Físico nº:  
Classe - Assunto:  
Dívida Ativa nº:  
Requerente:  
Requerido:

0050953-10.1995.8.26.0562  
Dissolução e Liquidação de Sociedade - Dissolução  
Número das CDAs << Nenhuma informação disponível >>  
Nelson Gama  
Elias Yemal e outros

Valor do Débito:  
Oficial de Justiça:  
Mandado nº:

Documentos da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>  
\* - Atualizado até \*  
(0)  
562.2014/043861-3

**Endereço(s):**

Rua Doutor Bernardo Browne, 203, Estuário - CEP 11025-240, Santos-SP

**JUSTIÇA GRATUITA**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Santos, Dr(a). Paulo Sérgio Mangerona,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, DIRIJA-SE ao endereço supra e PROCEDA à

**AVALIAÇÃO** dos apartamentos nº(s) 11, matr.18.422, ap.12, matr.18.423, ap.21, matr. 18.424 e ap.22, matr. 18.425.

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei, ficando o Oficial de Justiça autorizado a proceder na forma do art. 172, § 2º, CPC. Santos, 03 de junho de 2014. Naila Fernanda Campos, Escrivã.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**DILIGÊNCIA: \***

Advogado: Dr(a). Andre Eduardo Maia Loureiro Julio Luis Brandao Teixeira  
Endereço: PRAÇA DOM IDILIO JOSE SOARES CONJ. 11, 42, CENTRO - CEP 11013-927, Santos-SP AVENIDA CONSELHEIRO NEBIAS, 536, BOQUEIRAO - CEP 11045-002, Santos-SP - (13)32221181(13)32283400

*Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: "4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juiz. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1.), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências." Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Advertência: "Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa." "Texto extraído do Código Penal, artigos 329, "caput" e 331*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO SERGIO MANGERONA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0050953-10.1995.8.26.0562 e o código FM0000004GONE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)  
4009-3601, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**CERTIDÃO**

Processo Físico nº: 0050953-10.1995.8.26.0562  
Classe - Assunto: Dissolução e Liquidação de Sociedade - Dissolução  
Requerente: Nelson Gama  
Requerido: Elias Yemal e outros  
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo  
Oficial de Justiça: Maria Aparecida Duarte (26232)

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 562.2014/043861-3 dirigi-me ao endereço: Rua Bernardo Browne, 203, Estuário, e aí sendo, não sendo atendida por ninguém, procurando informações junto aos vizinhos, informaram não existir ninguém morando no endereço. Certifico ainda que, procedi a avaliação dos apartamentos de acordo com o valor de mercado, conforme o auto de avaliação. O referido é verdade e dou fé. Santos, 25 de junho de 2014.

Número de Atos:01 ato....jg

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SANTOS

AUTO DE Avaliação

314  
6

Aos 24 ( ) dias do mês de junho  
do ano de 2014.  
à R. Dr. Bernardo Bromberg,  
n.º 203 Ap. n.º - nesta Comarca de Santos,  
Bairro Estuário.  
de darmos cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da  
1ª Vara Cível e Respectivo Cartório, nos autos de dissolução  
Processo n.º 0050.953-10.1355  
Requerido por Marcelo Jene Valor R\$ \_\_\_\_\_  
contra Elias Venel e outros.

Preenchidas as formalidades legais,

Passamos a proceder a Avaliação dos apartamentos  
de n.ºs 11, 12, 21 e 22 do prédio da Rua  
Paulista Bernardo Bromberg, 203, Estuário. Avaliado  
no valor de mercado, 203, Estuário. Avaliado  
n.º 11 no valor de R\$ 124.000,00. o apartamento  
o apartamento n.º 21 no valor de R\$ 130.500,00  
o apartamento n.º 22 no valor de R\$ 144.000,00;  
o apartamento n.º 22 no valor de R\$ 139.500,00.

E, para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

O Oficial de Justiça [Assinatura] O Fiel Depositário \_\_\_\_\_

O Oficial de Justiça \_\_\_\_\_



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)  
4009-3601, Santos-SP - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

1725  
A

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo n°: 0050953-10.1995.8.26.0562  
Classe - Assunto: Dissolução e Liquidação de Sociedade - Dissolução  
Requerente: Nelson Gama  
Requerido: Elias Yemal e outros

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência das avaliações: apto. N° 12 -: R\$ 124.000,00, apto. N° 11- R\$ 130.500,00, apto. N° 21 -: R\$ 144.000,00, apto. N° 22 -: R\$ 139.500,00. Vistas dos autos aos devedores para oferecer, querendo, em 15 dias, impugnação, ante a avaliação realizada nos autos.

Nada Mais. Santos, 10 de julho de 2014. Eu, \_\_\_\_, Juceli Correia Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUCELI CORREIA DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0050953-10.1995.8.26.0562 e o código FIM0000004TMGO.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Santos / São Paulo.

124

cx 52

Processo n. 0050953-10.1995.8.26.0562

2296/95

562 F8TB-14-00238653-9 20014 1334 35

**Elias Yemal e Outros** por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos da Ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade que lhe move **Nelson Gama** apresentar a **IMPUGNAÇÃO A AVALIAÇÃO** de fls. 1714 conforme preceitua o artigo 475, letra L, inciso III do Código de Processo Civil pelas razões de fato e de direito que passo a expor:

Foi determinado pelo Excelentíssimo Juízo a avaliação de quatro apartamentos de propriedade da empresa objeto da presente ação de dissolução.

As. Fls. 1714, os apartamentos foram avaliados e atribuídos valores totalmente fora do que é praticado no mercado imobiliário de Santos.

Embora o requerente tenha apresentado laudo o qual atribuiu valores que comparados aos feitos pelo expert são extremamente menores, é certo que a sua atitude é diante da vultuosidade de



125  
serem possivelmente adjudicados, implicaria na execução do saldo remanescente possibilitando a penhora e adjudicação dos demais bens, fato que não deve prosperar posto que implicaria em um enriquecimento sem causa.

É publico e notório que o metro quadrado daquela área gira em torno de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) chegando em algumas oportunidades a atingir os R\$ 12.000,00 (doze mil reais) diante da clara expansão imobiliária que assola a região.

Por sua vez os executados com base nos documentos em anexo, avaliações obtidas junto a três empresas do ramo imobiliário, localizadas nas imediações, portanto conhecedoras do mercado específico daquela região, denotam também que a avaliação de fls. 1714 esta totalmente fora do mercado.

Excelência, a avaliação do requerente apontou o valor total dos bens em R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais) a o oficial avaliador soma o total de R\$ 537.500 (quinhentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) já a avaliações feitas atingiram R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) feita pela Bezerra Imóveis, R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) feita pela empresa Rebouças Imóveis e finalmente R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais) feita pela empresa Caldas Imóveis.

Desta forma os valores tanto apontados pelo requerente, infinitamente fora do que o mercado pratica bem como também os valores apontados pela avaliação de fls. 1714 estão totalmente fora do mercado e não podem ser parâmetros para uma possível adjudicação ou praça dos imóveis ali descritos.

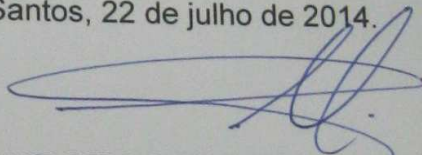
Frise-se também que as avaliações mencionados pelos requeridos forma feitas neste mês portanto estão em pleno acordo com o que atualmente o mercado pratica e estas sim devem ser o parâmetro para o seguimento da execução.

- 1226
- Assim sendo requer a Vossa Excelência com base no artigo 475, letra L, inciso III, do Código de Processo Civil:
- que seja declarada errônea a avaliação contida as fls. 1714, bem como também aquela produzida pelo requerente;
  - que seja recebida e acolhida as apresentadas pelos requeridos, atribuindo-as como corretas aquelas apresentadas pelos requeridos documentos em anexo;
  - que seja atribuído o efeito suspensivo conforme preceitua o artigo 475, letra M, do Código de Processo Civil
  - E finalmente julgando desta forma procedente a presente impugnação de acordo com a mais inteira **JUSTIÇA**.

Nestes termos;

P. deferimento.

Santos, 22 de julho de 2014.



**MARCELLO VAZ DOS SANTOS**

**OAB SP 188.763**

1727  
**Bezerra Imóveis**

Av : Dino bueno nº 70 - Santos  
Telefone: (13) 3261-5717  
creci 8173

LAUDO DE AVALIAÇÃO

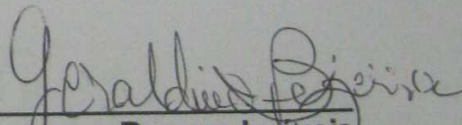
**Imóvel:** Endereço: Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 12 - Santos/SP.

**Descrição:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha ,  
área de serviço com tanque.

**Avaliação para a venda:** R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais).

Santos , 16 de julho de 2014.

Bezerra Imóveis  
R. Estados Unidos  
da Venezuela nº 3

  
Bezerra Imóveis  
Geraldino Bezerra  
Creci 8173

128  
**Bezerra Imóveis**

Av : Dino bueno nº 70 - Santos  
Telefone: (13) 3261-5717  
creci 8173

LAUDO DE AVALIAÇÃO

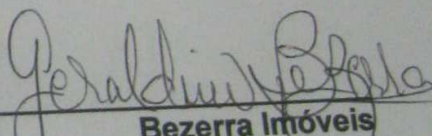
**Imóvel:** Endereço: Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 21 - Santos/SP.

**Descrição:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e hall de entrada e escadaria de acesso independente.

**Avaliação para a venda:** R\$ 175.000,00 (Cento e Setenta e Cinco Mil Reais).

Santos , 16 de julho de 2014.

Bezerra Imóveis  
R. Estados Unidos  
da Venezuela nº 3

  
Bezerra Imóveis  
Geraldino Bezerra  
Creci 8173

# Bezerra Imóveis

Av : Dino bueno nº 70 - Santos  
Telefone: (13) 3261-5717  
creci 8173

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

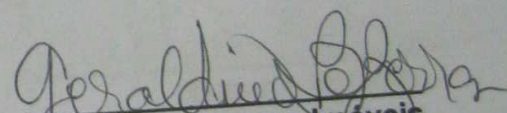
**Imóvel:** Endereço: Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 22 - Santos/SP.

**Descrição:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e hall de entrada e escadaria de acesso independente.

**Avaliação para a venda:** R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais).

Santos , 16 de julho de 2014.

Bezerra Imóveis  
R. Estados Unidos  
da Venezuela nº 3

  
Bezerra Imóveis  
Geraldino Bezerra  
Creci 8173

1230

LAUDO DE AVALIAÇÃO

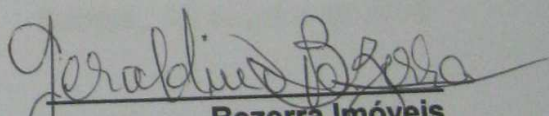
**Imóvel:** Endereço: Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 11 - Santos/SP.

**Descrição:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e um terraço na frente.

**Avaliação para a venda:** R\$ 205.000,00 (Duzentos e Cinco Mil Reais).

Santos , 16 de julho de 2014.

Bezerra Imóveis  
R. Estados Unidos  
da Venezuela nº 3

  
Bezerra Imóveis  
Geraldino Bezerra  
Creci 8173



Creci: **21.919**

# **REBOUÇAS IMÓVEIS**

Página 1 de 1  
Praça: Eng. José Rebouças nº 40 – Santos/SP  
[www.reboucasimoveis.com.br](http://www.reboucasimoveis.com.br) Tel: (13) 3261-8546

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**E**u, **LUIZ COELHO NETTO**, corretor de imóveis, credenciado sob o nº 21.919 com escritório situado a Praça Engenheiro José Rebouças nº 40 – Ponta da Praia Santos/SP, declaro a quem interessar possa, que fiz a seguinte avaliação do imóvel residencial:

**Endereço:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 12 - Santos/SP.

**Descrição do Imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque .

### **Avaliação para VENDA:**

E fiz a seguinte avaliação para a venda de : R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Rebouças imóveis  
Luiz C. Neto  
CRECI 21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS**  
**LUIZ COELHO NETTO**  
Creci 21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS** Pça Eng. José Rebouças nº 40 – Santos/SP Tel: (13) 3261-8546

1322



# **REBOUÇAS IMÓVEIS**

Creci: **21.919**

Praça: Eng. José Rebouças nº 40 – Santos/SP  
[www.reboucasimoveis.com.br](http://www.reboucasimoveis.com.br) Tel: (13) 3261-8546

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**E**u, **LUIZ COELHO NETTO**, corretor de imóveis, credenciado sob o nº 21.919 com escritório situado a Praça Engenheiro José Rebouças nº 40 – Ponta da Praia Santos/SP, declaro a quem interessar possa, que fiz a seguinte avaliação do imóvel residencial:

**Endereço:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 21 - Santos/SP.

**Descrição do Imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e hall de entrada e escadaria de acesso independente.

### Avaliação para VENDA:

E fiz a seguinte avaliação para a venda de : R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Rebouças imóveis  
**LUIZ C. Neto**  
CRECI 21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS**  
**LUIZ COELHO NETTO**  
Creci 21.919



Creci: **21.919**

# **REBOUÇAS IMÓVEIS**

Praça: Eng. José Rebouçes nº 40 – Santos/SP  
[www.reboucasimoveis.com.br](http://www.reboucasimoveis.com.br) Tel: (13) 3261-8546

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**E**u, **LUIZ COELHO NETTO**, corretor de imóveis, credenciado sob o nº 21.919 com escritório situado a Praça Engenheiro José Rebouçes nº 40 – Ponta da Praia Santos/SP, declaro a quem interessar possa, que fiz a seguinte avaliação do imóvel residencial:

**Endereço:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 22 - Santos/SP.

**Descrição do Imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e hall de entrada e escadaria de acesso independente.

### **Avaliação para VENDA:**

E fiz a seguinte avaliação para a venda de : R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais).

Santos, 15 de julho de 2014.

Rebouças imóveis  
Luiz C. Neto  
CRECI 21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS**  
**LUIZ COELHO NETTO**  
Creci 21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS** Pça Eng. José Rebouçes nº 40 – Santos/SP Tel: (13) 3261-8546



Creci: **21.919**

# **REBOUÇAS IMÓVEIS**

Praça: Eng. José Rebouçes nº 40 – Santos/SP  
[www.reboucasimoveis.com.br](http://www.reboucasimoveis.com.br) Tel: (13) 3261-8546

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**E**u, **LUIZ COELHO NETTO**, corretor de imóveis, credenciado sob o nº 21.919 com escritório situado a Praça Engenheiro José Rebouçes nº 40 – Ponta da Praia Santos/SP, declaro a quem interessar possa, que fiz a seguinte avaliação do imóvel residencial:

**Endereço:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 11 - Santos/SP.

**Descrição do Imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e um terraço na frente.

### **Avaliação para VENDA:**

E fiz a seguinte avaliação para a venda de : R\$ 200.000,00  
(Duzentos Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Rebouças Imóveis  
Luiz C. Neto  
CRECI/21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS**  
**LUIZ COELHO NETTO**  
Creci 21.919

**REBOUÇAS IMÓVEIS** Pça Eng. José Rebouçes nº 40 – Santos/SP Tel: (13) 3261-8546



**Caldas Imóveis.**

Avenida Dino Bueno, 26.  
Santos / Ponta da Praia.  
Telefone (13) 3238-6571  
Creci : 26.983

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 22 - Santos/SP.

**Descrição do imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e hall de entrada e escadaria de acesso independente.

**Avaliação para a venda:** R\$ 185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Manoel João Caldas Filho  
Corretor - Creci nº 5318

Manoel João Caldas Filho.  
CPF: 031.462.438-49  
Creci : 5318



**Caldas Imóveis.**

Avenida Dino Bueno, 26.  
Santos / Ponta da Praia.  
Telefone (13) 3238-6571  
Creci : 26.983

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 21 - Santos/SP.

**Descrição do imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e hall de entrada e escadaria de acesso independente.

**Avaliação para a venda:** R\$ 165.000,00 (Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Manoel João Caldas Filho  
Corretor - Creci nº 5318

---

Manoel João Caldas Filho.  
CPF: 031.462.438-49  
Creci : 5318

1737



# Caldas Imóveis.

Avenida Dino Bueno, 26.  
Santos / Ponta da Praia.  
Telefone (13) 3238-6571  
**Creci : 26.983**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 11 - Santos/SP.

**Descrição do imóvel:** Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque e um terraço na frente.

**Avaliação para a venda:** R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Manoel João Caldas Filho  
Corretor - Creci nº 5318

**Manoel João Caldas Filho.**  
**CPF: 031.462.438-49**  
**Creci : 5318**

1238



# Caldas Imóveis.

Avenida Dino Bueno, 26.  
Santos / Ponta da Praia.  
Telefone (13) 3238-6571  
**Creci : 26.983**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Rua Bernardo Browne nº: 203 apto 12 - Santos/SP.

Descrição do imóvel: Apartamento contendo : 2 dormitórios , sala , banheiro , cozinha , área de serviço com tanque .

Avaliação para a venda: R\$ 185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais).

Santos , 15 de julho de 2014.

Manoel João Caldas Filho  
Corretor - Creci nº 5318

---

**Manoel João Caldas Filho.**  
**CPF: 031.462.438-49**  
**Creci : 5318**



Processo nº 0050953-10.1995.8.26.0562 (562.01.1995.050953/2)  
Número de ordem: 2571/1995

562 ESIS.14.00222131-3 09/09/14 1800 53

**NELSON GAMA**, autor nos autos em epígrafe da *Ação de Dissolução de Sociedade* onde por último julgada a fase de *Apuração de Haveres do Sócio Excluído*, vem, por seu advogado, uma vez intimado a contrariar a **impugnação** de fls. 1724/1726, dirigida contra a **avaliação** de fl. 1714, expor e a final requerer o quanto segue.

1. Penhorados os imóveis faltantes (fl. 1648), obviamente nos termos da indicação e conforme o requerido na petição de fls. 1614/1616, sobreveio avaliação pelo sr. Oficial de Justiça (fl. 1714) nestes termos:

Apto.	Oficial de Justiça
11	R\$ 130.500,00
12	R\$ 124.000,00
21	R\$ 144.000,00
22	R\$ 139.500,00
<hr/>	
	R\$ 538.000,00



2. Afirmando os devedores que os valores acima apontados não correspondem ao *real* valor de mercado dos imóveis avaliados, apresentaram outros (fls. 1727/1738), a saber:

2 1744

Apto.	Bezerra Imóveis	Rebouças Imóveis	Caldas Imóveis
11	R\$ 205.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 195.000,00
12	R\$ 195.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 185.000,00
21	R\$ 175.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 165.000,00
22	R\$ 195.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 185.000,00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	R\$ 770.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 730.000,00

3. Dada a idade do autor-impugnado e a diferença entre a média das avaliações apresentadas pelos réus-impugnantes e aquela oferecida pelo meirinho, serve esta para concordar com a impugnação.

Com efeito, os réus-impugnantes pediram, *literalmente*, o seguinte:

“Assim sendo requer a Vossa Excelência com base no artigo 475, Letra L, inciso III, do Código de Processo Civil:

- que seja declarada errônea a avaliação contida as folhas 1714, bem com também aquela produzida pelo requerente;
- **que seja recebida e acolhida as apresentadas pelos requeridos, atribuindo-as como corretas aquelas apresentadas pelos requeridos (nos) documentos em anexo;**
- que seja atribuído o efeito suspensivo conforme preceitua o artigo 475, Letra M, do Código de Processo Civil
- E finalmente julgando desta forma procedente a presente impugnação de acordo com a mais inteira JUSTIÇA.” - (fl. 1726, com parênteses e destaques de agora).

Bem por isso, os valores que devem prevalecer são os correspondentes à média das avaliações por eles juntadas, ou exatamente àqueles atribuídos pela *Rebouças Imóveis* às fls. 1731/1734.

Confira-se o acima afirmado no quadro abaixo:

Apto.	Bezerra Imóveis	Rebouças Imóveis	Caldas Imóveis
11	R\$ 205.000,00	<b>R\$ 200.000,00</b>	R\$ 195.000,00
12	R\$ 195.000,00	<b>R\$ 190.000,00</b>	R\$ 185.000,00
21	R\$ 175.000,00	<b>R\$ 170.000,00</b>	R\$ 165.000,00
22	R\$ 195.000,00	<b>R\$ 190.000,00</b>	R\$ 185.000,00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	R\$ 770.000,00	<b>R\$ 750.000,00</b>	R\$ 730.000,00

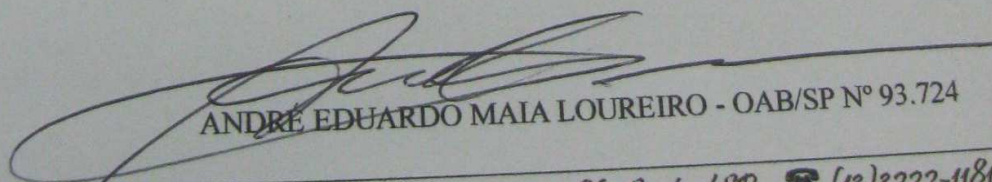
4. Pelo antes exposto e o mais que dos autos consta, serve esta resposta para aceitar a impugnação nos termos em que oferecida, ou seja, para que sejam atribuídos aos imóveis penhorados à fl. 1648 os valores atribuídos pela imobiliária *Rebouças Imóveis* às fls. 1731/1734, que são os seguintes:

Apto.	Rebouças Imóveis
11	R\$ 200.000,00
12	R\$ 190.000,00
21	R\$ 170.000,00
22	R\$ 190.000,00
	<hr/>
	R\$ 750.000,00

Nestes termos,

P. e E. Deferimento.

Santos, 09 de setembro de 2014.

  
ANDRÉ EDUARDO MAIA LOUREIRO - OAB/SP Nº 93.724

Rua Adhemar de Figueiredo Lyra, 43, cj. 86, Santos/SP - ☎ (13) 3222-1181 - ✉ 11013-175  
advocacia@loureiro@aash.ora.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3601, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1746  
*[Handwritten signature]*

**DECISÃO**

Processo Físico nº: 0050953-10.1995.8.26.0562  
Classe - Assunto: Dissolução e Liquidação de Sociedade - Dissolução  
Requerente: Nelson Gama  
Requerido: Elias Yemal e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Paulo Sérgio Mangerona

Vistos.

Cuida-se de impugnação a respeito da avaliação incorreta dos imóveis penhorados.

Houve manifestação do impugnado, momento em que concordou com o incidente oferecido.

Decido.

O devedor apresentou três laudos de avaliação, elaborados por empresas do ramo imobiliário, que não foram impugnados de forma idônea e específica pela parte contrária

No caso, inclusive, o impugnado expressou concordância com a avaliação realizada pela empresa Rebouças Imóveis, de modo que a mesma deve ser aceita sem reservas para o desfecho deste incidente.

Isto posto, **ACOLHO A IMPUGNAÇÃO** para declarar como bom o valor da avaliação apresentada no total de R\$ 750.000,00, para setembro de 2014, ficando individualmente avaliados nos seguintes termos: Apto 11: R\$ 200.000,00; Apto 12: R\$ 190.000,00; Apto 21: R\$ 170.000,00 e Apto 22: R\$ 190.000,00.

Prossiga-se com a execução, devendo o exequente requerer o que de direito.

Int.

Santos, 15 de setembro de 2014.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0050953-10.1995.8.26.0562 e digite o número do documento. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0050953-10.1995.8.26.0562 e digite o número do documento. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0050953-10.1995.8.26.0562 e digite o número do documento.

1748

Processo nº 0050953-10.1995.8.26.0562 (562.01.1995.050953/2)

Número de ordem: 2571/1995 CX3

562 ESTS-14-00315072-3 238914 1631 #

NELSON GAMA, autor nos autos em epígrafe da *Ação de Dissolução de Sociedade* onde por último julgada a fase de *Apuração de Haveres do Sócio Excluído*, demanda esta que se encontra em fase de *Cumprimento de Sentença (execução)*, **uma vez intimado por publicação de 18 do corrente**, vem, por seu advogado, expor e a final requerer o quanto segue.

1. Penhorados os imóveis faltantes (fl. 1648), nos termos da indicação e conforme o antes requerido (fls. 1614/1616), sobreveio avaliação pelo sr. Oficial de Justiça (fl. 1714), seguida de impugnação pelos devedores, que trouxeram aos autos três outras avaliações (fls. 1727/1738).
2. Dada a idade do autor-impugnado (o credor) e a diferença entre a média das avaliações apresentadas pelos réus-impugnantes e aquela oferecida pelo meirinho, optou o primeiro por **concordar com a**

impugnação pelo valor intermediário, indo neste exato sentido a decisão por último proferida e publicada (data supra), solucionando o incidente. 1749

3. Ocorre, no entanto, que a atribuição de valor ainda não é definitiva, posto sujeita a recurso cujo prazo vencerá em 29 do corrente, razão pela qual recomenda a prudência que se espere o trânsito em julgado para que o credor decida por um dos caminhos possíveis à satisfação do respectivo crédito.

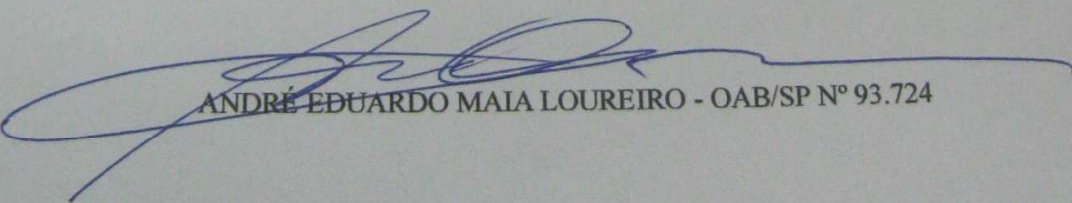
Com efeito, ainda que nenhuma das partes tenha sucumbido, restando por isso mesmo inviável eventual recurso, a questão relativa a essa inviabilidade só poderá ser decidida no juízo *ad quem*.

4. **Pelo antes exposto** e o mais que dos autos consta, serve esta para, a uma, desistir do prazo recursal no que toca à r. decisão publicada em 18 último; a duas, para requerer seja o credor instado a requerer o prosseguimento do feito após certificado o trânsito em julgado da r. decisão que atribuiu aos imóveis da sociedade o valor da avaliação realizada pela *Rebouças Imóveis* às fls. 1731/1734.

Nestes termos,

P. e E. Deferimento.

Santos, 23 de setembro de 2014.

  
ANDRÉ EDUARDO MAIA LOUREIRO - OAB/SP Nº 93.724

175

Processo nº 0050953-10.1995.8.26.0562 (562.01.1995.050953/2)

Número de ordem: 2571/1995

S&L.FSIS.14.00343411-1 151054 1831 50

NELSON GAMA, autor nos autos em epígrafe da *Ação de Dissolução de Sociedade* onde por último julgada a fase de *Apuração de Haveres do Sócio Excluído*, demanda esta que se encontra em fase de *Cumprimento de Sentença (execução)*, vem, por seu advogado, expor e a final requerer o quanto segue.

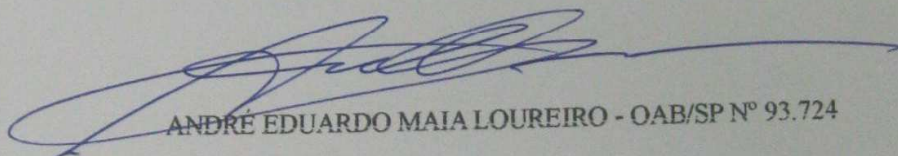
1. Penhorados todos imóveis indicados, conforme o antes requerido, sobreveio avaliação pelo sr. Oficial de Justiça, seguida de impugnação pelos devedores, com a qual concordou o credor pelo valor intermediário, indo neste exato sentido a decisão que solucionou o incidente e já transitou em julgado.
2. Ocorre, no entanto, que a atribuição de valor ainda não era definitiva ao tempo da última petição oferecida pelo credor, razão pela qual se postergou o presente requerimento, ora formulado na forma abaixo.

3. **Pelo antes exposto** e o mais que dos autos consta, especialmente por ser definitiva a avaliação, conforme decisão proferida nos embargos de devedor, serve esta petição para **requerer o prosseguimento do feito com a realização de leilão eletrônico dos imóveis** a que se refere a mesma avaliação, todos de propriedade da pessoa jurídica executada e não abrangidos pelos embargos de terceiro ainda em andamento.

Nestes termos,

P. e E. Deferimento.

Santos, 15 de outubro de 2014.



ANDRÉ EDUARDO MAIA LOUREIRO - OAB/SP Nº 93.724