

298
[Handwritten Signature]

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: 0013673-72.2013.8.26.0562

CLASSE/ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial/Compromisso.

REQTE. : Paulo Ferreira.

REQDO. : Adedo Call Center Tecnol. e Serviços S/C Ltda.

EXECTDO.: Ariovaldo Ferreira.

5.6.2 FST5.16.00220402-9 28116 1700 76

HÉLIO S. YAMAZATO, engenheiro, perito judicial nomeado por V. Ex^a 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. Ex^a, as conclusões a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO

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

[Handwritten Signature]

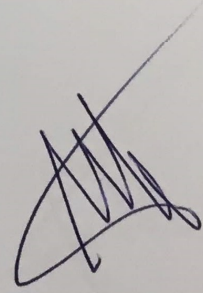
299
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ÍNDICE

Considerações Iniciais.....	03
Vistoria do Imóvel.....	04
Metodologia.....	15
Avaliação.....	17
Conclusão.....	22
Termo de Encerramento.....	23
Anexo nº 01 Pesquisa Imobiliária.	



300
fu

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de Ação de Execução por quantia certa, em face de dívida contraída por Adedo Call Center Tecnologia e Serviços S/C Ltda (requerida), onde esta confessa dever ao Requerente, o valor de R\$ R\$ 1.651.991,76 (fev/2012), através de Instrumento de Novação de Contrato de Compra e Venda das cotas sociais de TEC Cobra Cobranças e Serviços LTDA de propriedade do Executado, Ariovaldo Ferreira. Foi dado como garantia o imóvel avaliando.

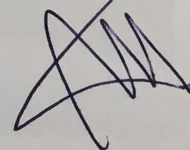
Em face de não cumprimento do contrato referido, o Requerente, obteve a penhora do referido imóvel do Executado e, tendo como objetivo a Avaliação de 50% do bem penhorado:

A residência sob nº 16, na Rua Passeio Madrepérola nº 16, no perímetro urbano do **Município de Bertioga**, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, melhor qualificado na matrícula nº 51.498 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP;

Para a avaliação dos bens imóveis, foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo.

Os Requerentes e Requeridos não indicaram assistentes técnicos.

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



3

301
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

2 – VISTORIA

2.1 – Observações Preliminares

O imóvel – residência sob nº 16, na Rua Passeio Madrepérola nº 16, no módulo 05 na Riviera de São Lourenço, em Bertiooga/SP, devidamente matriculado sob nº 51.498 junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos. As vistorias foram efetuadas em outubro/novembro de 2016.

2.2 – da Vistoria Local

2.2.1 - Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se no **Módulo 05 do Plano Urbanístico da Praia de São Lourenço**, e se situa no **Passeio Madrepérola, 16, Município de Bertiooga, Estado de São Paulo**.

Vide foto aérea abaixo, a **seta amarela** indica o imóvel avaliando.



302
[Handwritten signature]

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 Bertioga, para a Rua Passeio Madrepérola, o valor é de R\$ 434,28 (1999).

2.2.3 - Zoneamento:

O imóvel está inserido na Zona Turística – ZT-4, de acordo com a Lei nº 317, de 27/10/1998 – Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Bertioga e suas atualizações, cujas características são as seguintes:

ZT-4 - área residencial de baixa densidade Zona Turística conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento.

Para o zoneamento do local – Módulo 5, onde se situa o imóvel avaliando, existem os seguintes índices de ocupação e aproveitamento do solo:

- Coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5 vezes a área do lote;
- No módulo 5, com exceção dos lotes da Quadra D (8 lotes), onde será permitida a construção de edificações pluri-habitacionais até 05 pavimentos, no restante só serão permitidas edificações unifamiliares de no máximo 2 pavimentos, excluídos os demais usos;
- O empreendimento deverá ocupar no máximo 40% de sua área total, destinando o remanescente como área de preservação ambiental e,
- A Área PI – 10 se trata de sistema de recreio privativo implementável e, destinam-se a espaços livres e arborizados, não se permitindo quaisquer acréscimos ou benfeitorias, conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento.

2.2.4 - Melhoramentos Públicos:

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

5

Consultas Processuais > Con
s do Grau
eu foro selecionado.
noníveis em cada foro

303
[Handwritten Signature]

os os fun
ral sobre gol
ificam como

vi
o
fo
o
a
m

JUSTIÇA DO ESTAD

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.2.5 - Características da Região:

A Riviera de São Lourenço apresenta características de uso residencial, de densidade demográfica médio-baixa, caracterizada pela sua grande maioria por imóveis residenciais (unidades pluri-habitacionais e casas) de classe média alta de lazer e, alguns destinados ao comércio.

Trata-se de "cidade planejada sustentável" com segurança, rede pluvial, abastecimento de água e tratamento de esgotos autônomos, zoneamento planejado para atender às demandas dos habitantes. Possui certificação ISO 14001 – norma mundial voltada ao meio ambiente.

2.3 – do Imóvel

2.3.1 - TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel possuem formato irregular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de porte.

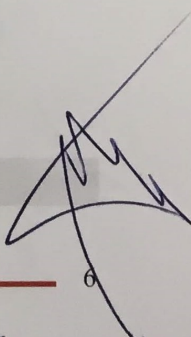
DIMENSÕES:

O terreno – LOTE H-1 apresenta as seguintes dimensões:

Frente: 17,91m – Profundidade Equivalente: 62,68m

Área Total: 1.122,66 m²

Obs. Dados da Matrícula do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos.



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

304
epo

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

2.3.2 - BENFEITORIA:

Sobre o terreno acima descrito, foi edificada uma residência de alto padrão, objeto da presente avaliação.

O imóvel possui quatro suítes com mezanino e, uma suíte sem mezanino, piscina, salas de estar, almoço, piscina, sauna, dependências de empregada completa, vagas de garagens, mezanino com sala de jogos, cozinha, área de serviço, lavanderia, sala com churrasqueira, banheiros externos e, local com ducha para lavapés coberta.

O imóvel se encontra em situação regular, com referência ao seu estado de conservação e, possui uma área construída de 512,00m².



Vistas da fachada principal, voltada para a Rua Passeio Madrepérola.

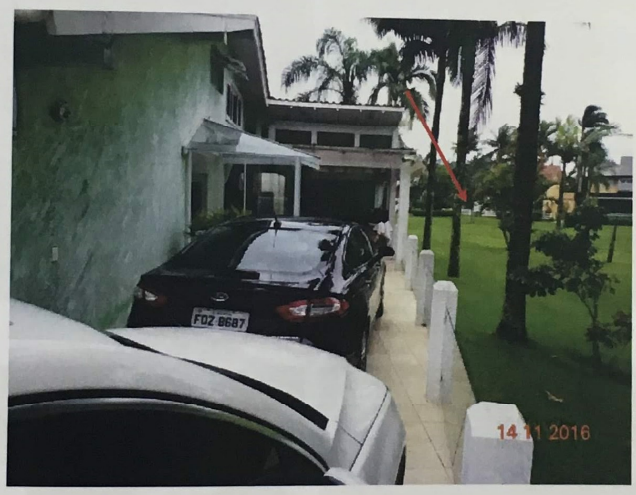
7

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

305
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Este gramado, à direita possibilita o acesso à praia, diretamente do imóvel e, trata-se de parte da Área PI – 10, onde não é permitido edificações.

A seguir apresentamos os cômodos internos e externos do imóvel.

306
[Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da sala de estar e de jogos.

[Handwritten signature]

307
fm

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da piscina, sauna e jardins internos.

308
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



[Handwritten signature]

309
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas dos cinco dormitórios suíte, sendo quatro com mezanino.



[Handwritten signature]

310
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



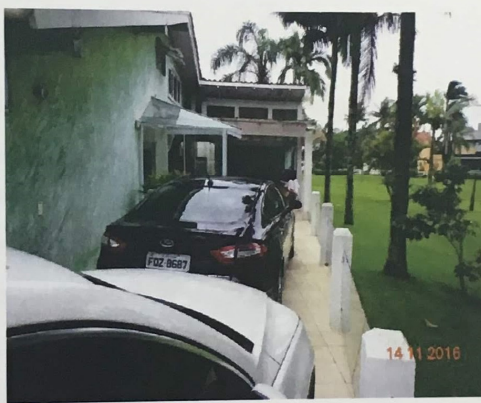
Vistas do corredor de serviço, dependências de empregada, lavanderia, wc's.

[Handwritten signature]

311
[Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da churrasqueira com sala e lava-pés, todos com vista para a área PI - 10.

312
[Handwritten Signature]

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

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

15

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

313
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

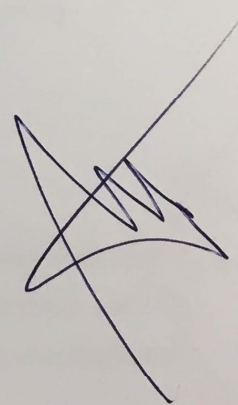
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

R8N, calculado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

O referido estudo foi concebido, nos moldes do estudo de "Edificações – Valores de Venda" (1987) elaborado por uma Comissão de Peritos nomeados pelo Provedor n.º 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.

Através dos estudos das normas legais e das pesquisas efetuadas, se determinou que, os elementos amostrais deveriam estar inseridos dentro do módulo 5, com elementos semelhantes, pois refletem melhor a realidade específica do local dos imóveis avaliando.

Portanto, através das pesquisas efetuadas, será aplicado o método comparativo direto para obtenção do valor do terreno, com tratamento estatístico dos dados, levando em conta os fatores de frente, profundidade, localização, área, topografia, consistência e oferta. E, para o cálculo da benfeitoria será utilizado o estudo de valores de edificação supracitado, idade, depreciação e obsolescência, padrão do mesmo.



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

4 – AVALIAÇÃO

4.1 – Cálculo do valor do terreno

4.1.1 – Fórmula Geral

O valor do Terreno – fração ideal é dada pela expressão geral:

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

onde:

Vt = Valor do Terreno.

At = Área do terreno do imóvel.

Fi = Fração ideal (em %).

V_u = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado.

Cp = Coeficiente de Profundidade referente ao imóvel.

Cf = Coeficiente de Frente referente ao imóvel.

Ce = Coeficiente de Esquina referente ao imóvel.

4.1.2 – Área do terreno

Conforme dados obtidos junto ao site "Google Earth" e, matrícula tem-se:

$$At = 1.122,68 \text{ m}^2$$

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 considera-

Consultas Processuais > Cons
ou foro selecionado.
níveis em cada foro

os os fun
ral sobre gol
ificam com

375
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ção, os fatores de ajustes de frente e profundidade como zona de uso residencial e padrão médio superior.

4.1.4 - 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 geoeconômica, 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;
- como tratamento estatístico foram efetuadas as médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros.

Desta forma, tem-se para a data de outubro de 2016, o valor unitário básico de:

$$V_u = R\$ 5.389,46 \text{ por m}^2.$$

18

376
Pa

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Portanto, o valor do Terreno é:

Vt = R\$ 6.215.000,00 (seis milhões e duzentos e quinze mil reais)

Os estudos estatísticos efetuados inferiram que esses valores apontaram:

R\$	5.389,46	média		
R\$	496,81	desvio padrão		
R\$	149,79	erro padrão		
R\$	5.140,92	< VU médio <	R\$	5.638,00
t- student bicaudal	1,415			
c/ significância 20%	8 n° amostras			
	6% = IC			

E, também, que:

Cálculo do FC

R\$	4.970,08	1,13	R\$	5.618,63
R\$	4.765,73	1,13	R\$	5.387,61
R\$	4.941,77	1,13	R\$	5.586,63
R\$	5.960,78	0,99	R\$	5.876,70
R\$	5.096,67	0,97	R\$	4.959,17
R\$	4.340,49	1,01	R\$	4.400,79
R\$	5.503,83	0,98	R\$	5.411,06
R\$	6.037,98	0,97	R\$	5.875,09

Portanto, com esses dados, os cálculos atingiram um Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

19

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

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

A benfeitoria a ser avaliada é a casa de alto padrão, sob nº 16 do Passeio Madre-perola com área construída total de 512,00 m² e, estado regular de conservação.

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 1.2 – Casa

1.2.7 – Padrão Fino

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

Intervalo de Valores = 2,889125

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

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = necessitando de reparos.

Idade em % da vida referencial = 23,33%

Foc = $R + K * (1-R) = 0,872922$

Portanto, temos como valor da benfeitoria (Vb):

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

318
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Vb = R\$ 1.675.000,00 (um milhão e seiscentos e setenta e cinco mil reais)

4.3 – Cálculo do valor do Imóvel

Conforme explicado anteriormente, o valor do imóvel é a soma do valor 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

Vimov = R\$ 7.890.000,00 (sete milhões e oitocentos e noventa reais).

[Handwritten signature]

319
[Signature]

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 (grau II) e o rigor de precisão (grau III) atingido.

b) Valor de Mercado dos Imóveis:

- Casa sob nº 16 da Rua Passeio Madrepérola – Riviera de São Lourenço, Bertiooga/SP, para outubro/2016:

R\$ 7.890.000,00 (sete milhões e oitocentos e noventa mil reais).

- Valor de 50% do imóvel avaliando:

R\$ 3.945.000,00 (três milhões e novecentos e quarenta e cinco mil reais).

[Signature]

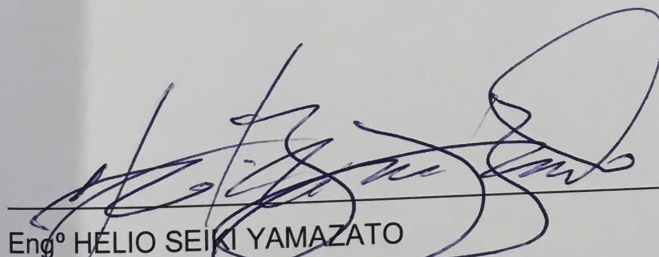
HÉLIO SEIKI YAMAZATO

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

Santos (SP), 20 de novembro de 2016.



Engº HÉLIO SEIKI YAMAZATO
Perito Judicial
CREA 060.126.8450

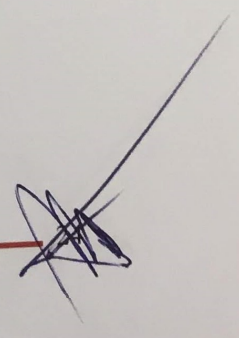
321
fo

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

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



322
[Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 01

Data: Outubro/16

Tipo: Casa.

Endereço: Alameda Jataí.

Bairro: Riviera de São Lourenço.

Módulo: 05

Índice Fiscal 1: 434,28 (1999).

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\$ 11.000.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.

Padrão: fino.

Área útil: 800,00 m².

Idade aparente: 5 anos.

Estado de conservação: b.

Intervalo de valores: 4,956315.

Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,951121.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Riviera Master.

Endereço:

Contato: ref. MC0652.

Fone: 3316.5200

OBSERVAÇÕES:

1:



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

[Signature]

323
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 02

Data: Outubro/16

Tipo: Casa.
Endereço: Rua Alameda Jataí.
Bairro: Riviera de São Lourenço.
Módulo: 05
Índice Fiscal 1: 434,28 (1999).

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\$ 3.800.000,00
Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.
Padrão: fino.
Área útil: 307,24 m².
Idade aparente: 20 anos.
Estado de conservação: b.
Intervalo de valores: 2,55132.
Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,778110.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Riviera Master Imobiliária.
Endereço:
Contato: ref. MC04346. **Fone:** 3316.5200

OBSERVAÇÕES:

1:



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

[Handwritten signature]

324
30

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 03

Data: Outubro/16

Tipo: Casa.
Endereço: Rua Alameda Jataí.
Bairro: Riviera de São Lourenço.
Módulo: 05
Índice Fiscal 1: 434,28 (1999).

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\$ 6.500.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.

Padrão: fino.

Área útil: 430,00 m².

Idade aparente: 5 anos.

Estado de conservação: b.

Intervalo de valores: 2,62143.

Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,951110.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Riviera Master Imobiliária.

Endereço:

Contato: ref. MC04941.

Fone: 3316.5200

OBSERVAÇÕES:

1:



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

30

325
[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 04

Data: Outubro/16

Tipo: Apartamento.
Endereço: Rua Passeio dos Coqueiros.
Bairro: Riviera de São Lourenço.
Módulo: 05
Índice Fiscal 1: 337,61 (1999).

DADOS DA REGIÃO:

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

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta

Valor: R\$ 3.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.
Padrão: fino.
Área útil: 218,20 m².
Idade aparente: 20 anos.
Estado de conservação: c.
Intervalo de valores: 2,21265.
Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,76105351.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: SRW Imobiliária e Engenharia.
Endereço:
Contato: ref. 3086.

Fone: 3316.5300

OBSERVAÇÕES:

1:



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

[Handwritten signature]

326
fm

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 05

Data: Outubro/16

Tipo: Apartamento.

Endereço: Rua Passeio dos Coqueiros.

Bairro: Riviera de São Lourenço.

Módulo: 05

Índice Fiscal 1: 337,61 (1999).

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\$ 3.700.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.

Padrão: fino.

Área útil: 490,00 m².

Idade aparente: 25 anos.

Estado de conservação: d.

Intervalo de valores: 2,21245.

Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,653512.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: SRW Imobiliária e Engenharia.

Endereço:

Contato: ref. 760.

Fone: 3316.5300

OBSERVAÇÕES:

1:



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

327
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 06

Data: Outubro/16

Tipo: Casa.

Endereço: Rua Alameda Jataí.

Bairro: Riviera de São Lourenço.

Módulo: 05

Índice Fiscal 1: 434,28 (1999).

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\$ 7.500.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.

Padrão: fino.

Área útil: 785,00 m².

Idade aparente: 20 anos.

Estado de conservação: b.

Intervalo de valores: 2,88.

Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,778510.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Acipriano Imóveis.

Endereço: site VivaReal.

Contato: ref. 2035.

Fone: 99778-5152

OBSERVAÇÕES:

1:



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

[Handwritten Signature]

ficam como

328
[Handwritten signature]

envi
do
lefo

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 07

Data: Outubro/16

Tipo: Apartamento.
Endereço: Rua Alameda Jataí.
Bairro: Riviera de São Lourenço.
Módulo: 05
Índice Fiscal 1: 434,28 (1999).

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\$ 9.000.000,00
Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.
Padrão: superior.
Área útil: 900,00 m².
Idade aparente: 10 anos.
Estado de conservação: b.
Intervalo de valores: 2,88.
Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,85250.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: RE/MAX Mediar.
Endereço: Site VivaReal.
Contato: ref. 600421001. **Fone:** 3349.9009

OBSERVAÇÕES:

1:



[Handwritten signature]

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

329
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 08

Data: Setembro/16

Tipo: Casa.

Endereço: Rua Passeio Madrepérola.

Bairro: Riviera de São Lourenço.

Módulo: 05

Índice Fiscal 1: 434,28 (1999).

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\$ 6.950.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de construção: casa alto padrão.

Padrão: fino.

Área construída: 682,00 m².

Idade aparente: 20 anos.

Estado de conservação: c.

Intervalo de valores: 2,88.

Coefficiente de depreciação e obsolescência (Kd): 0,7615350.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Coelho e Fonseca.

Endereço: site VivaReal.

Contato: ref. VR423521.

Fone: 11 3087.8000

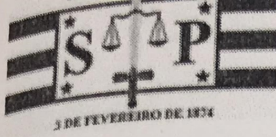
OBSERVAÇÕES:

1:



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

3



COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: santos11cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONCLUSÃO

Em **22.3.2017**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 11ª Vara Cível, Dr. DANIEL RIBEIRO DE PAULA.

DECISÃO

Processo Físico nº: 0013673-72.2013.8.26.0562
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compromisso
Requerente: Paulo Ferreira
Requerido e Executado: Adedo Call Center Tecnologia e Serviços Sc Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Ribeiro de Paula**

Vistos.

À míngua de qualquer impugnação pelas partes, adoto como sendo o valor da avaliação do imóvel, 50% do prédio nº 16, localizado na Praça Aprovada, nº 528, Riviera de São Lourenço, Bertioga /SP., aquele apresentado pelo Sr. Avaliador Judicial, qual seja, R\$ 3.945.000,00 para novembro de 2016 (fls. 296/329).

Intime-se o executado, **Ariovaldo Ferreira**, da penhora realizada, da nomeação do depositário e do valor da avaliação.

Intime-se ainda, a co-proprietário do imóvel penhorado.

Providencie o exequente o necessário para as intimações.

Proceda a serventia o registro da penhora junto ao site da ARISP, através do sítio www.oficioeletronico.com.br.

Intime-se.

Santos, 22 de março de 2017.

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

DATA
Em 24 de 03 de 2017
Em estes autos em certório.
For subscr