

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

PROCESSO: 0022892-17.2010.8.26.05628

CLASSE: Execução de Título Extrajudicial.

ASSUNTO: Cédula de Crédito Bancário.

REQTE. : Itapeva II Multicarteira Fidc Np.

REQDO. : Santos Inspector Serviços Fitossanitários Ltda e outros.

HÉLIO S. YAMAZATO, engenheiro, perito judicial nomeado por V. 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

CÓPIA

Considerações

Vistoria do Im

Metodologia

Avaliação

Conclusão

Termo de

Anexo n

Pesquis

PROCESSO

SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
01268450 EESC-USP
VARA CÍVEL DA CO.

os Ltda e outros.

nomeado por V. Ex^a
esse Juízo e Cartório
squisas que se fize-
argo, apresenta a V.
no presente

@uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0801268450 EESC-USP

ÍNDICE

Considerações Iniciais	03
Historia do Imóvel	04
Metodologia	21 14
Avaliação	28 16
Conclusão	32 23
Termo de Encerramento	39 24
Anexo nº 01 Pesquisa Imobiliária Comparativa de Terrenos.	

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

serem...
917

97
927

o so
do a
até o
dido,
so. A
idade
ricula
a dos
é que
rés de
lantos,
pásto,
tar ao
ração.
granda

contato

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

Obteve a penhora do imóvel em tela.

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

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



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

CÓPIA

2 - VISTORIA

2.1 - Observa

O imóvel - co
ácea, sito à
los/SP, devic
de Imóveis c

2.2 - da Vis

2.2.1 - Car

O imóvel
nº. 12, n
Paulo, r
pelas via

- Ru
- Ru
- R

Vide fo
ando e

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 9901268450 EESC-USP

2 - VISTORIA

2.1 - Observações Preliminares

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

2.2 - da Vistoria Local

2.2.1 - Características Gerais da Localização:

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

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

Na foto aérea abaixo, a seta vermelha indica o referido imóvel avali-ado e, a seta azul, indica a Praça dos Andradas.

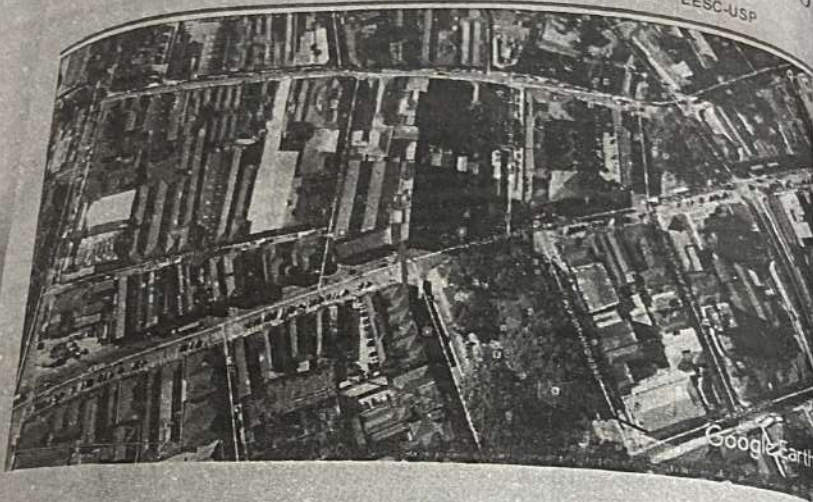
Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

319
517
Sergio
presente.
(S. V. L. Rubiãcea),
propriedade
(Matrícula
a 57 - Praça
do
(RE
do
-IAÇÃO
ENEZES,
UDA, CPF
ciais junto ao
s, vinculado a
horados até o
firo o pedido,
e mandado. A
de propriedade
DA (matrícula
a 57 e Pça dos
petição, até que
ados através de
ível de Santos,
o seu depósito,
o apreensão ao
de locação).

Naila Fernan
1.419/2006
Rua Pedro

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HELIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



2.2.2 - Cadastramento segundo o Mapa Fiscal:

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

RPraça dos Andradas

QUADRA: 019

SETOR: 025

ÍNDICE FISCAL: 1.568,00/2.009

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

2.2.3 - Zoneamento:

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

CÓPIA D

O imóvel está inserido
Complementar de nº
Ocupação do Solo na
atualizações, cujas ca

ZC I - Zona Ce
belecimentos c
vo de bens de
zação urbana
trimônio cultur
instalação do

Para o zoneament
existem os seguint

- Coeficient
lote.
- Taxa de
40% para e

É admitida a taxa
ros pavimentos,
que sua utilizaçã
ou atividades cor

Também em edifi
(2) primeiros pav

Tel (13) 32

PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
CREA 0801268450 EESC-USP



cidade de Santos,

ação, em função de
até a presente data.

uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
CREA 0801268450 EESC-USP

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

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

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

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

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

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

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

lo Sérgio
o presente.

(S. V. L.
Rubiácea),
propriedade
(Matricula

do do
MACIÃO
MENEZES,
UDA, CPF
ciais junto ao
s, vinculado a
firo o pedido
le mandado, A
de propriedade
DA (matricula
Fa 57 e Pça d
petição, até
ados através
Civil de Sa
o seu dep
o apresen
o de los

l. Naila

1.419

Castro Alves

6

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

2.2.4 - Melhoramentos Públicos:

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.2.5 - Características da Região:

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

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

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

CÓPIA D

A destinação da re
drão médio com e
poucos prédios, se
cações térreas e
"Médio", de acord
- 2.007".

2.3 - do Imóvel

2.3.1 - TERRENO

Ambos os terre
lar e topografia
construções de
pais.

DIMENSÕES:

O terreno apr

Área Total: 1

Obs. Dados obt
site google Earth

Tel (13

RO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

inada ao comércio, prestação
diligência, não há limitação da ta-
os recuos obrigatórios.

horamentos públicos:

e sarjetas, água, esgoto,
nação pública, correio e co-

uito valorizada, em função
ção de direcionamento do
alongo, instalação da Pe-
m o VLT - Veículo Leve
2015, a região encontra-

caracterizada por lojas,
de apoio às atividades
s, drogarias, dentre ou-
a João Pessoa, General
ador Feijó.

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

2.3 - do Imóvel

2.3.1 - TERRENO:

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

DIMENSÕES:

O terreno apresenta as seguintes dimensões:

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

Profundidade Equivalente: 153,03m

Área Total: 1.683,31 m²

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

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

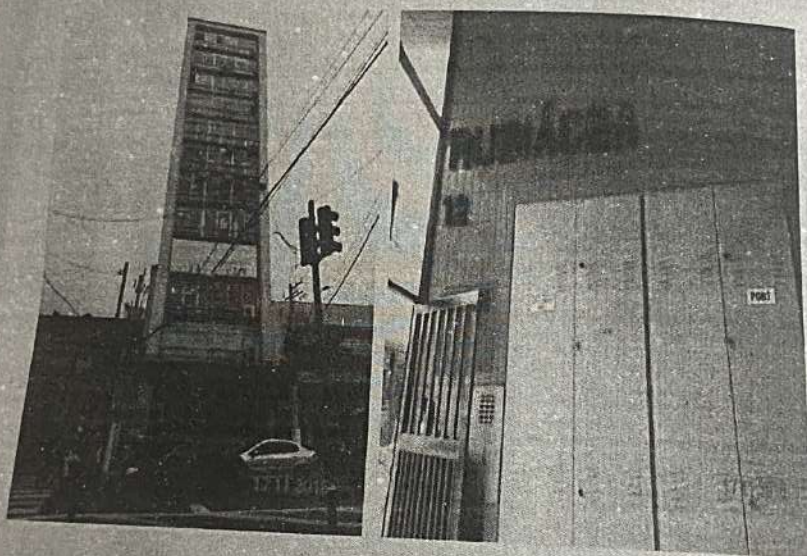
CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

2.3.2 - BENFEITORIAS:

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

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



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

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

CÓPIA DE

A benfeitoria a
dar, edificado s

Trata-se de sa
salas, recepçã
razoável estad



Vista do co

Tel

O PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

prédio com doze (12) pavimentos (salas de escritórios) e ático.

Prédio na Praça dos Andradas, possui elevadores no térreo e escada de emergência.



hall de entrada, onde se encontra o elevador.

[Handwritten signature]

Santos-SP.
seikyam@uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

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



Vistas da recepção.



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

[Handwritten signature]

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

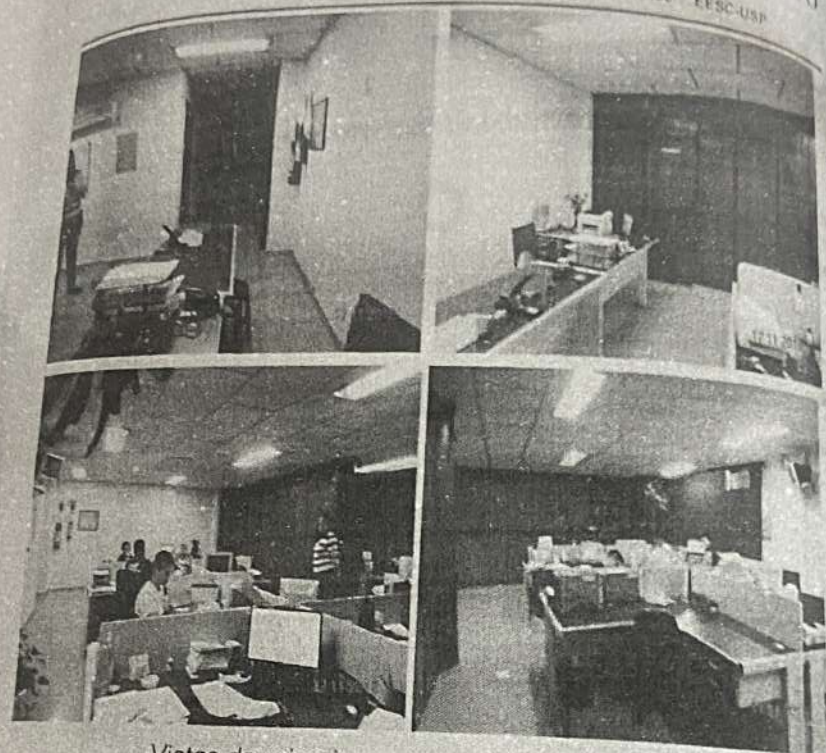
[Handwritten notes and signatures]
325
937
5/1

57

alo Sergio
o presente
es (S. V.
Rubiace
propried
(Matr
1a 57
IES
RUB
licia
os, y
nhô
efu
le
d
D
3

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HELIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 - EFSC-USP



Vistas da primeira e segunda (reunião) sala.



Vistas da terceira sala (frente para a Praça).

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

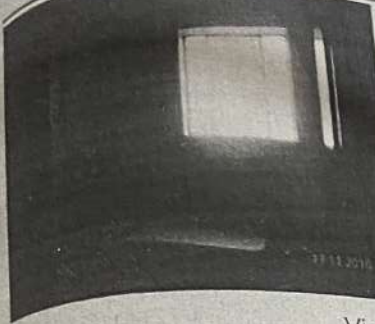
CESSO

YAMAZATO
eiro civil
450 EESC-USP

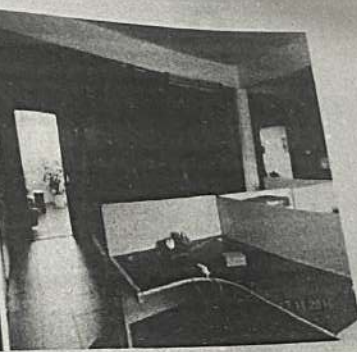


CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601288450 EESC-USP



Vistas copa.



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

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

321
532
8/11

517

ilo Sérgio
o presente.

os (S. V. L.
Rubiácea),
propriedade
(Matrícula
a 57, Praça
do
ASSOCIAÇÃO
MENEZES,
RUDA, CPF
liciais junto ao
os, vinculado a
nhorados até
efiro o pedí
de mandado,
de propried
DA (matr
3 a 57 e Pe
petição, at
tados atra
Civil de
o seu d
io apres
bo de

6. Nai

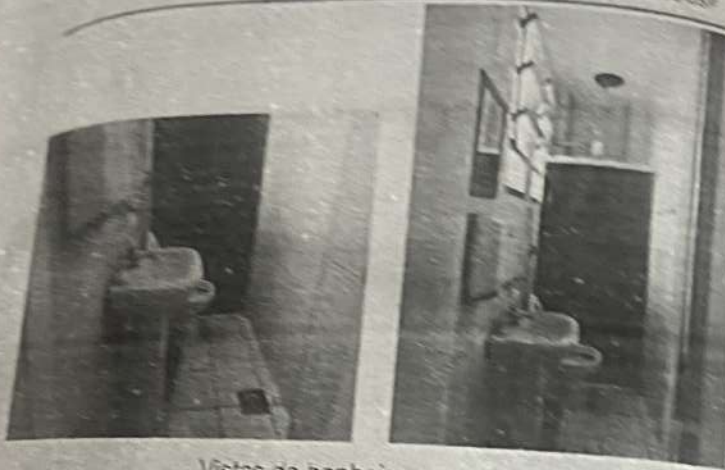
11-4

Despedido

bl.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 060126450 EESC-USP



Vistas do banheiro masculino.



Vistas do hall do 10º pavimento.

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

CÓPIA D

3 - METODOLOGIA

Metodologia Ap

Para a fixação d
técnico que pel
"Clássico", é o:

Metodo Compa

Trata-se de pro
de terrenos, ca
mazéns, entre
cado referent
quanto às car
e atributos do
ção dos preço
por homogen
veis de rigor
cação desse
ser tomado, e

Valores de Ec

Tel (13)

TRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
CRM 2017/20463 EESC-USP



no masculino.



pavimento.

Santos-SP.
e-mail = sei@yam@uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
CRM 2017/20463 EESC-USP

5 - METODOLOGIA

Metodologia Aplicável

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

- Método Comparativo Direto

Método Comparativo Direto

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

- Valores de Edificações de Imóveis

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP

Rua Castro Alves, 13631 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = sei@yam@uol.com.br

329
1533
A

917

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Estudo que objetiva fornecer subsídios para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos, que leva em conta as características das diversas edificações, como tipologia, padrão construtivo, depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, todos combinados e vinculados ao valor do custo R&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, 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 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

CÓPIA D

4 – AVALIAÇÃO

4.1 – Cálculo do Método Comparativo

4.1.1 – Fórmula

O valor do Terreno

$$V_t = A_t \times V_u$$

onde:

V_t = Valor do Terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor Unitário

C_p = Coeficiente

C_f = Coeficiente

C_e = Coeficiente

4.1.2 – Área

Conforme da

Imóveis de Sa

Fraç

Obs. Dados obtidos

também, do site g

Tel (13)

O PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
cra 0601268450 EESC-USP

o cálculo do valor de ven-
e leva em conta as caracte-
ologia, padrão construtivo,
do de conservação, todos
R&N, calculado pelo SIN-
trução Civil do Estado de

do estudo de "Edificações
ma Comissão de Peritos
M. Juízes de Direito das
cida de novos conceitos,
tipologias construtivas e
a mesma estrutura e as
e uso e aceitação pelos

ada, foi dividida em duas
nóvel em questão, será
os, conforme:

Método Comparativo

do o Estudo de Valo-
SP, versão 2007.

am@uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
cra 0601268450 EESC-USP

4 - AVALIAÇÃO

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

4.1.1 - Fórmula Geral

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

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

onde:

V_t = Valor do Terreno.

A_t = Área do terreno do imóvel.

V_u = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado.

C_p = Coeficiente de Profundidade referente ao imóvel.

C_f = Coeficiente de Frente referente ao imóvel.

C_e = Coeficiente de Esquina referente ao imóvel.

4.1.2 - Área do terreno

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

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

Profundidade Equivalente: 153,03m

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

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

16

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

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

4.1.3 – Zonas Características de Uso

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

4.1.4 – Tratamento por Fatores

a) Coeficiente de Frente

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

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

onde:

F_p = Frente projetada do terreno

F_r = Frente de Referência

0,20 = Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente

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

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

PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

os do IBAPE/SP, que defi-
veis ao local em questão,
cal do imóvel em tela, as
tores de ajustes de frente
il e comercial padrão mé-

ão exponencial da pro-
seguinte expressão:

ente

ão adaptada do IBA-
Frente de Referência

SP.
am@uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

Assim, o Coeficiente de Frente (C_f), será:
 $C_f = 0,941187$.

b) Coeficiente de Profundidade

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

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

$$P_e = A / F_p$$

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

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

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

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

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

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

portanto, tem-se:

$$C_p = 1,156020.$$

c) Coeficiente de Esquina ou Múltiplas Frentes

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

4.1.5 - Valor Básico Unitário

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

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

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

CÓPIA D

- os fatores frentes e c
- Avaliação
- equivalên
- rias, emp
- salmente
- como tra
- das suc
- excluíd

Desta forma

Básico:

Portanto, c

Vt = R\$

Tel

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HELIO SEIKI YAMAZATO
 engenheiro civil
 CREA 0601258450 EESC-USP

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

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

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

R\$	2.929,72	média
R\$	467,80	desvio padrão
R\$	209,21	erro padrão
R\$	2.699,01	< VU médio <
	1,533	
	5	nº amostras
	14%	IC

t-Student bicaudal
nível de significância 20%

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

Portanto, o valor do Terreno é em números redondos:

$$V_t = R\$ 106.750,00 \text{ (cento e seis mil e setecentos e cinquenta reais)}$$



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

517

335

536

domin

Paulo Sérgio

ento ao presente.

scalários (S. V. I.
 (Fut. Rubiácea),
 vel de propriedade
 LTDA (Matrícula
 cio, 5ª a 57 e Praça

deito (R\$
 alizado d
 INTIMACÃO
 ODES MENEZES
 ARRUDA, C

tos judiciais jun
 e Santos, vincu
 res penhorados
 168: Deiro o p
 dição de mand
 imóvel de prop

IS LTDA (C
 ricio, 53 a 57
 do na petição
 r efetuados
 Vara Cível

dos até o s
 acatário a
 n recibo

de 2016

ALEI
 STA

quibado
 2016

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0001268450 EESC-USP

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

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

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

a) Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva

Classe - 2 - Comercial

Grupo 2.1 - Escritório

2.1.3 - Padrão Médio c/ elevador

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

Intervalo de Valores = 1,520400

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

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = necessitando de reparos simples.

Idade em % da vida referencial = 58,33333100%

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



Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856

e-mail = seikyam@uol.com.br

O PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

, pelo Estudo de Valores de

construída de 368,289 m² de

descrição e caracterização
de Loteamentos Urbanos, a edificação

Construtiva

s Base R&N - SINDUS-

ado de Conservação

mples.



CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Portanto, temos como valor da benfeitoria (Vb):

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

V_b = R\$ 482.900,00 (quatrocentos e oitenta e dois mil e novecentos e sessenta e cinco reais)

4.3 - Cálculo do valor do imóvel

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

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

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



CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

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 avaliação (grau III), avaliação de Nível Normal.

b) Valor de Mercado do Imóvel:

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

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

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



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

PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
CREA 060.126.8450 EESC-USP

de Avaliações de
Laudo é conside-
ra III), avaliação

anteriormente,
eis, calculados

- Centro, San-

centos e cin-

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

TERMO DE ENCERRAMENTO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

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

Santos (SP), 18 de novembro de 2016.

Eng^o HÉLIO SEIKI YAMAZATO
Perito Judicial
CREA 060.126.8450

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

SÃO PAULO

11013-300
h30min às19h00min

IMACAO

nº 1282/2010

ada e outros

Santos, Dr(a). P

em cumprimento

gos pelos locat

Co- into 2-(F

imóvel

OS LT

Comércio

injam o val

demonstrati

e, bem como

DE LOUR

SANTOS

de depósito

tra Cível de

dos aluguer

Fis. 451/4

para expec

itários do

NITARIO

do Comu

liscrimin

evento s

zo da l

penho

da se c

trato

Resposta

229
538

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
C.R.E. 0601268450 - EESC-USP

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

CÓPIA DE

ELEMENTO COMP

Tipo: Terreno.
Endereço: Rua Visco
Bairro: Valongo
Setor: 25
Quadra: 27

DADOS DA REGI
Melhoramentos
pública, pavimento
coletivo.

DADOS ECONÔ
Modalidade: Ve
Natureza: Ofert

DADOS DO TE
Área: 3.577,00
Testada 1: 11
Testada 2:

DADOS DA
Tipo de con
Padrão:
Área térreo
Área super
Área total:

FONTE DE
Imobiliária
Endereço:
Contato:

OBSERVA
1:
2:
3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1958 / 99704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

Tel

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Data: Outubro/16

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 01

Tipo: Terreno.
Endereço: Rua Visconde São Leopoldo (entre Alexandre Rodrigues e Pça Andradas)
Bairro: Valongo

Sector: 25
Quadra: 27

Índice Fiscal 1: 1.568,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

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

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta

Valor: R\$ 10.500.000,00
Índice:

DADOS DO TERRENO:

Area: 3.577,00 m²
Testada 1: 11,700 m
Testada 2:

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

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

Idade:

Valor construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Leardi Imóveis
Endereço:
Contato:

Fone: 3385-8551

OBSERVAÇÕES:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.

Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856

e-mail = seikyam@uol.com.br

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0681268450 EESC-USP

Data: Outubro/16

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 02

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

Índice Fiscal 1: 1.421,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

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

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta

Valor: R\$ 2.100.000,00
Índice:

DADOS DO TERRENO:

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

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

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

Idade:

Valor construção: R\$ 550.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: RGL Imóveis.
Endereço:
Contato: GA0003.

Fone: 3227-0027

OBSERVAÇÕES:

1:
2:
3:

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 99704.7856 e-mail = seikvam@uel

CÓPIA

ELEMENTO COMPARATIVO

Tipo: Terreno.
Endereço: Pra
Bairro: Centro
Setor: 35
Quadra: 16

DADOS DA
Melhoramen
pública, pav
coletivo.

DADOS EC
Modalidad
Natureza:

DADOS D
Área: 342
Testada 1
Testada 2

DADOS I
Tipo de
Padrão:
Área tér
Área su
Área to

FONTE
Imobili
Endere
Contat

OBSER

1:
2:
3:

TRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Data: Outubro/16

(Dubas e Constituição).

Índice Fiscal 1: 1.421,00
Índice Fiscal 2:

esgoto, telefone, iluminação
eta de lixo, correio, transporte

Valor: R\$ 2.100.000,00
Índice:

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

Idade:

onstrução: R\$ 550.000,00

Fone: 3227-0027

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

EMENTO COMPARATIVO nº. 03

Data: Setembro/16

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

Bairro: Centro.
Setor: 35
Quadra: 16

Índice Fiscal 1: 1.583,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:
Melhoramentos públicos: Luz, água, esgoto, telefone, iluminação
ública, pavimentação, guia, sarjeta, coleta de lixo, correio, transporte
coletivo.

DADOS ECONÔMICOS:
Modalidade: Venda
Natureza: Oferta
Valor: R\$ 1.200.000,00

DADOS DO TERRENO:
Área: 342,00 m²
Testada 1: 9,00 m
Testada 2:
Situação: Esquina
Formato: Regular
Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Tipo de construção:
Padrão:
Idade:

SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO:
Imobiliária: Achei Imóveis.
Endereço:
Valor construção:
Fone: 3288-1140.

OBSERVAÇÕES:
Contato: Ref. TE0170

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

DE SÃO PAULO

CEP 11013-300
as 12h30min às 19h00min

IMACIÇÃO

ala nº. 1282/2010

rios Ltda e outros

de Santos, Dr(a). Pa

ie, em cumprimento

1 pr s pelos locali

ujunto 2 (F

do imovel

ATÁRIOS LT

Rua do Comércio

que atizam o val

s do demonstrat

ante, bem como

IA DE LOUR

OS SANTOS

ves de deposi

Vara Cível do

io dos alugue

os, Fls. 451/

as para exp

ocatórios do

SANTÁRI

rua do Con

e discrimi

deverio

Juízo da

res penh

izada s

ontrat

Respeito
Custódia

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
cra 0601268450 EESC-USP

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 04

Data: Outubro/16

Tipo: Terreno.
Endereço: Rua Visconde São Leopoldo (esq. Alexandre Rodrigues)
Bairro: Valongo
Setor: 25
Quadra: 27

Índice Fiscal 1: 1.568,00
Índice Fiscal 2:

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

DADOS ECONÔMICOS:
Modalidade: Venda
Natureza: Oferta
Valor: R\$ 750.000,00
Índice:

DADOS DO TERRENO:
Área: 220,00 m²
Testada 1: 7,00 m
Testada 2:
Situação: Esquina
Formato: Regular
Topografia: em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Tipo de construção:
Padrão:
Área térreo:
Área superior:
Área total:
Idade:
Valor construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO:
Imobiliária: Século 21 Imóveis.
Endereço:
Contato: Ref.TE0019
Fone: 3324-6070.

OBSERVAÇÕES:
1: Edificação para demolição
2:
3:

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

CÓPIA DE

ELEMENTO COMPA

Tipo: Terreno c/ edif
Endereço: Rua São
Bairro: Boqueirão
Setor: 35
Quadra: 16

DADOS DA REG
Melhoramentos
pública, pavimen
coletivo.

DADOS ECON
Modalidade: V
Natureza: Of

DADOS DO T
Área: 336,00
Testada 1: 1
Testada 2:

DADOS DA
Tipo de co
Padrão:
Área térre
Área sup
Área tota

FONTE D
Imobiliá
Endereç
Contato

OBSER
1:
2:
3:

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

HELIO SEIKI YAMAZATO
engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Data: Setembro/16

ELEMENTO COMPARATIVO nº. 05

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

Índice Fiscal 1: 1.472,00
Índice Fiscal 2:

DADOS DA REGIÃO:

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

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta

Valor: R\$ 1.600.000,00

DADOS DO TERRENO:

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

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

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

Idade:

Valor construção: R\$ 500.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

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

Fone: 3288-1140.

OBSERVAÇÕES:

- 1:
- 2:
- 3:

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

CÓPIA DE OUTRO PROCESSO

mp

SEIKI YAMAZATO

Engenheiro civil
CNPJ 01268450 EESC-USP

Data: Setembro/16

Valor 1: 1.472,00

Valor 2:

Água, telefone, iluminação
e lixo, correio, transporte

Valor: R\$ 1.600.000,00

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: em nível

Valor:

Construção: R\$ 500.000,00



Processo Físico nº:
Classe – Assunto:
Requerente:
Requerido:

Juiz(a) de Direito

penhora (R\$)

credor te

manifesto

DO

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 589.650,00

Data inicial: 11/2016

Data de atualização: 1/2024

Valor atualizado: R\$ 831.745,30

O valor **R\$ 589.650,00** de **11/2016** atualizado até **1/2024** é **R\$ 831.745,30**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)