

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SÃO PAULO.**

**Processo nº: 1014154-81.2014.8.26.0562 (RMGMA)  
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO CASA ROSADA  
Requerido: ROSYRES PEREIRA GALLOTTI - ESPÓLIO  
Juiz(a)**

**Edmundo Rebello Mikui, Administrador CRA nº 147544, e Engenheiro CREA 115863, nomeado Perito, nos autos em referência, vem mui respeitosamente agradecer e apresentar - *Estimativa de Honorários para avaliação de imóvel conforme descrito abaixo:***

***imóvel da Rua Xavier de Toledo, 84/86, apto 12, Santos SP.***

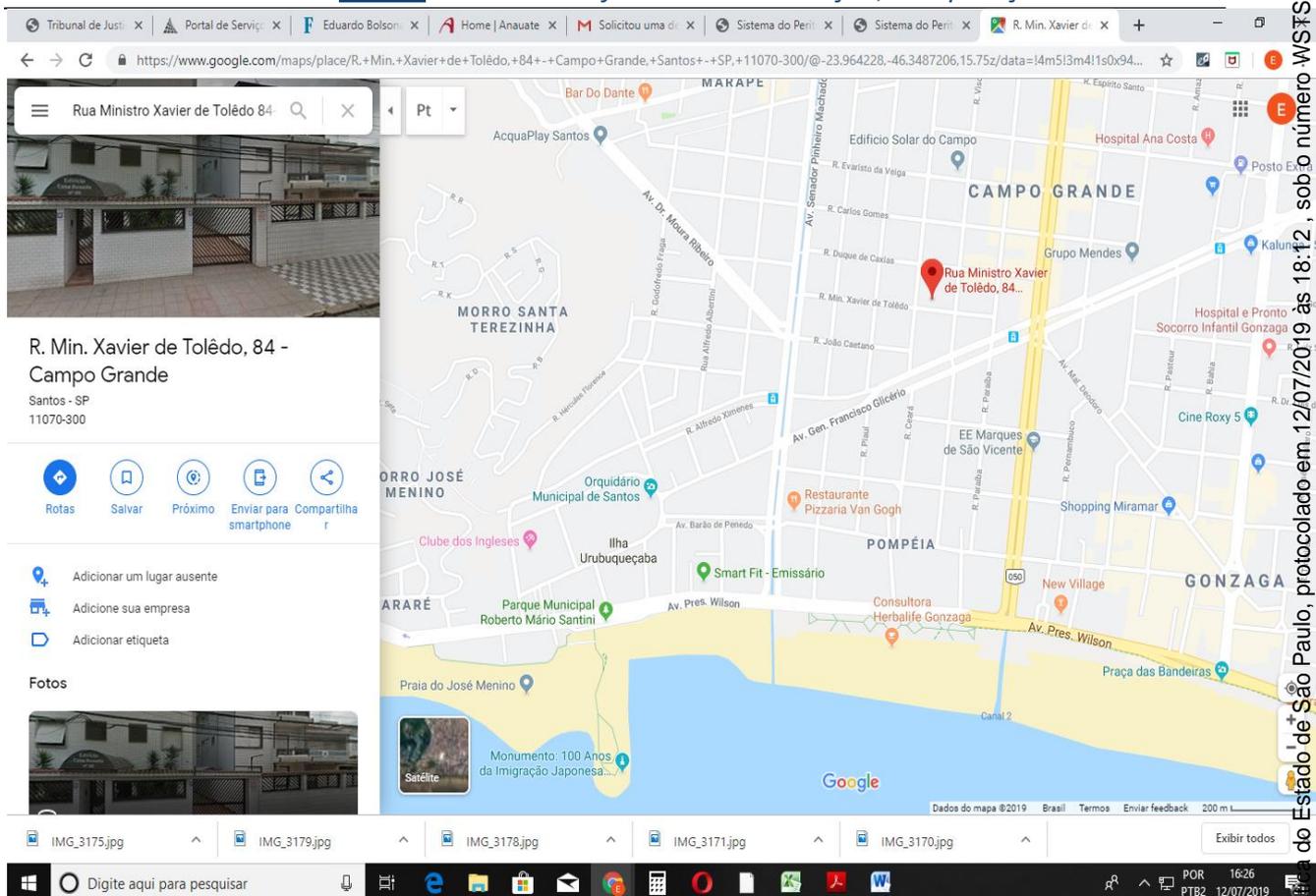
---

**CONTATO SÃO PAULO:**

*Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.*

*E-mail: mikui.pericias@gmail.com*

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
 Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
 Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*



Trata-se de rua bem localizada entre a Av. Senador Pinheiro Machado e a Av. Bernardino de Campos, perto da Gen. Francisco Glicério, distando aproximadamente 6 quadras da praia. O imóvel é registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, sob matrícula nº 10.620, contando com 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço, com 109 m2 de Área Total e 76 m2 de Área Útil, possuindo uma vaga de garagem. A região é servida com toda infraestrutura necessária, tal como telefonia, internet, TV a cabo, linhas de transporte coletivo, escolas, supermercados, hospitais e etc. O acabamento externo é de revestimento cerâmico, e o a garagem é fechada através de portão. A construção é de 1980, ou seja, tem aproximadamente 30 anos.

**CONTATO SÃO PAULO:**

**Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.**

**E-mail: mikui.pericias@gmail.com**

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

fls. 204

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Bel. Nivaldo Lucato de Souza**  
 OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **10.620**      FOLHA: **1**

3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE SANTOS

Santos, 4 de fevereiro de 1980

**IMÓVEL:-** O APARTAMENTO sob nº 12, localizado no 2º pavimento ou 1º andar-tipo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "CASA ROSADA", sito a rua Ministro Xavier de Toledo nºs. 84 e 86, contendo: dois dormitórios, living, corredor de passagem, vestibulo, cozinha, banheiro e área de serviço com tanque, com a área bruta total de 109,00mts2., sendo 76,00mts2., de área útil e 33,00 mts2. de área comum, confrontando pela frente, com o hall de circulação do respectivo pavimento e apartamento nº 14, por um lado, com o apartamento nº 11, pelo outro lado, com área comum do edifício, e, pelos fundos, com o espaço livre fronteiro à rua Ministro Xavier de Toledo, cabendo-lhe a fração ideal de 5,67708% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. Dito prédio acha-se construído em terreno descrito e confrontado na especificação arquivada neste cartório. **PROPRIETÁRIA:** DRª. MARIA REGINA GODINHO DE CARVALHO, brasileira, funcionária pública federa, solteira, portadora do Rg. 2.553.927 e CIC nº 733.564.178-00, domiciliada em Santos, a rua Visconde de Cairu, nº 237. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrito sob nº 80.429, neste cartório. Santos, 4 de fevereiro de 1980. O esc. autorizado, *Nivaldo Lucato de Souza*

**R. 1 - 10.620.** Santos, 4 de fevereiro de 1980. **TRANSMITENTE:** DRª. MARIA REGINA GODINHO DE CARVALHO, solteira, qualificada na matrícula supra. **ADQUIRENTE:-** JOSE COUTINHO, brasileiro, barbeiro, T.E. 32.424 e CIC. nº 018.170.348-39, casado sob o regime de comunhão de bens com EMILIA RODRIGUES COUTINHO, domiciliado em Santos, a rua Ministro Xavier de Toledo, n. 84/86, apart. 12. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura de 21 de janeiro de 1980, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Santos, Livro 739, fls. 13v. **VALOR:** cr\$ 570.000,00 (valor venal cr\$ 581.230,00). O escrevente, *Nivaldo Lucato de Souza*. O esc. auto *Nivaldo Lucato de Souza*

**R. 2 - 10.620.** Santos, 11 de junho de 1986. **TRANSMITENTE:** Espólio de EMILIA RODRIGUES COUTINHO, CIC. nº 018.170.348-39, representado por seu inventariante José Coutinho, nos termos do Alvará mencionado no título. **ADQUIRENTE:** ROSIRES PEREIRA GALLOTTI, brasileira, viúva, do lar, RG. 7.424.313, CIC. nº 234.808.318-34, domiciliada em Santos a Av. Floriano Peixoto nº 235, apto. 66. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 03 de junho de 1986, do 1º Cartório de Notas de Santos, Livro 899, fls. 70. **VALOR:** Cr\$ 100.000,00. O escrevente habilitado, *Nivaldo Lucato de Souza*. O Oficial maior, *Nivaldo Lucato de Souza*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDMUNDO REBELLO MIKUI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2019 às 18:12, sob o número WSTST19702395682. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014154-81.2014.8.26.0562 e código 3FB8AB7.

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 1 Frente do condomínio



Figura 2 frente com placa corretor vende-se

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 3 Hall de entrada do prédio



Figura 4 Hall

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 5 Cozinha e Área de serviço

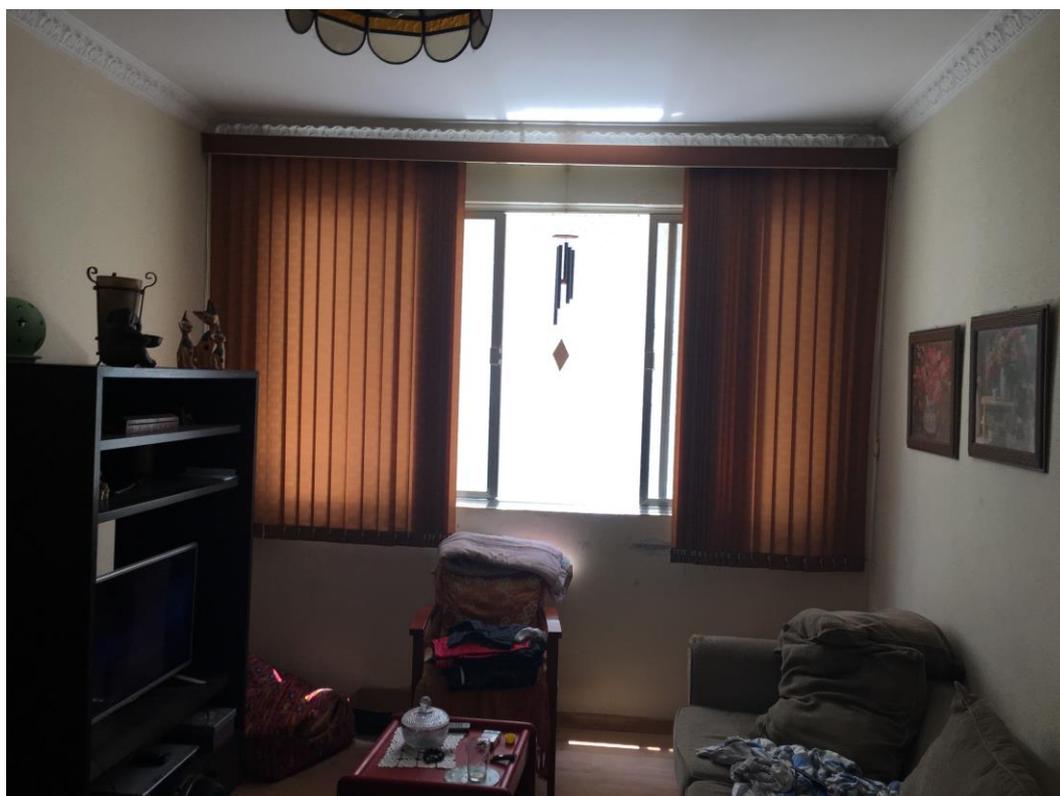


Figura 6 sala de estar

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 7 Dormitório com esquadrias em madeira não tem armários embutidos.

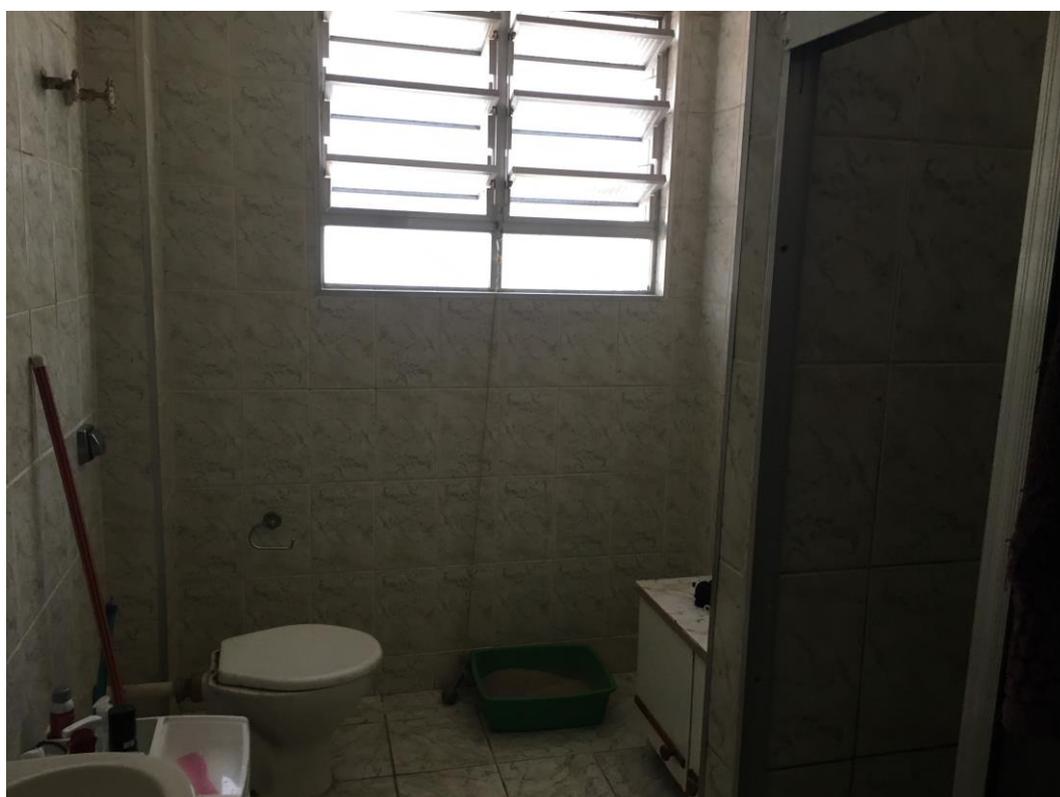


Figura 8 Banheiro

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

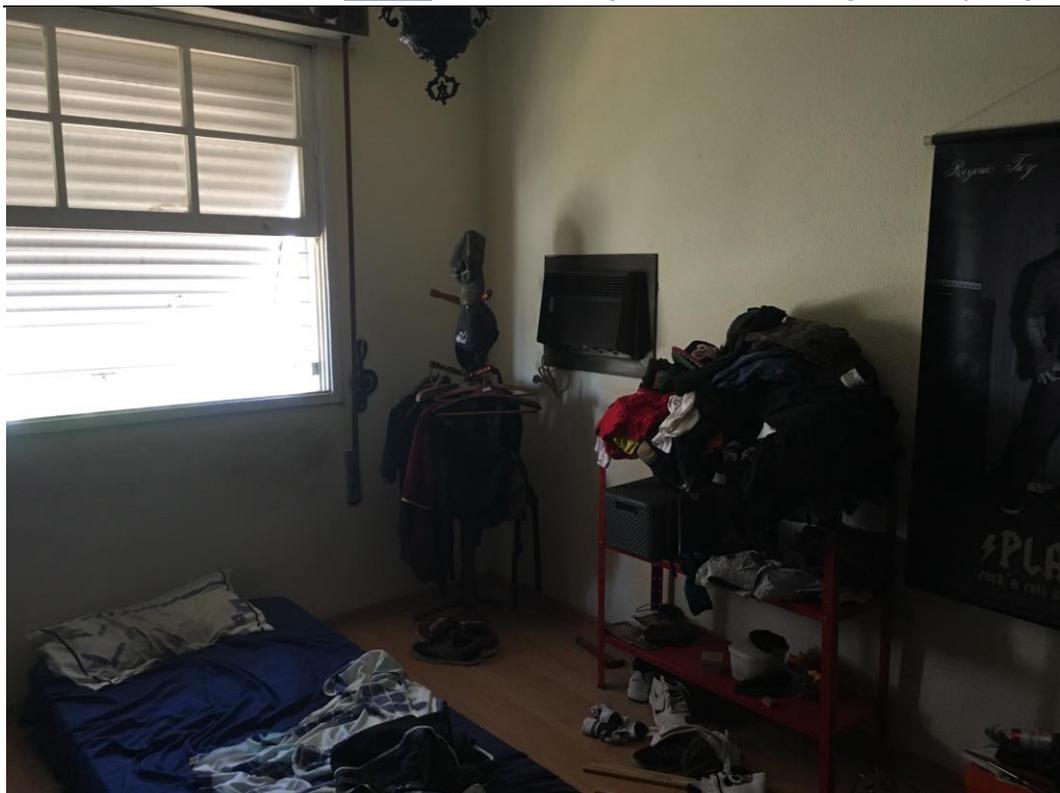


Figura 9 Dormitório com aparelho de ar condicionado

O acabamento como um todo é de qualidade mediana, com pisos em carpete de madeira e persianas nas esquadrias de madeira.

#### LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS

- 1- Corretora Consultare imóveis 013-3222-6300, consultareimoveis.com.br, apto no 1º piso do próprio condomínio, valor de venda pedido R\$ 350.000,00, R\$ 4.605,00 / m2
- 2- Corretora Consultare imóveis 013-3222-6300, consultareimoveis.com.br, apto no 3º piso do próprio condomínio, valor de venda pedido R\$ 350.000,00, R\$ 4.605,00 / m2
- 3- R\$ 270.000,00 60 m2 R\$ 4.500,00 m2 na mesma rua do avaliando, xav de Toledo, 133.

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Campo Grande ·  
Rua Ministro Xavier de Toledo

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60 m<sup>2</sup>  
por R\$ 270,000** COD. 371021

Rua Ministro Xavier de Toledo, 133 - Campo Grande, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

60m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA  
**R\$ 270.000**

Condomínio R\$ 300  
IPTU R\$ 51

ANUNCIANTE  
EDELTON GASPARG ALONSO

2 quartos, 1 vaga, 1 banheiro, 60 m<sup>2</sup>

Campo Grande - Frente - Segundo Andar - Reformado.

- Apartamento de 02 dormitórios, de frente, no segundo andar, reformado.

- Prédio de 03 andares.

- Garagem insuficiente.

- Aceita financiamento, FGTS, carta de crédito.

- Estuda Proposta.

- Tratar com Garcia ou Alonso.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-60m2-venda-RS270000-id-1040244877/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-60m2-venda-RS270000-id-1040244877/?_vt=rpca:a)

4- Av. Bernardino de Campos, R\$ 440.000,00 com 70 m<sup>2</sup> R\$ 6.285,00 m<sup>2</sup> Apto Novo

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
 Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
 Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Campo Grande · Avenida Doutor Bernardino de Campos

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000** COD. AP0242

Condomínio PRAIA DOS SONHOS · Avenida Doutor Bernardino de Campos, 246 - Campo Grande, Santos - SP  
[VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 440.000**

Condomínio R\$ 700  
 IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
 DLA Imobiliária

2 banheiros 1 vaga

IMG\_3175.jpg IMG\_3179.jpg IMG\_3178.jpg IMG\_3171.jpg IMG\_3170.jpg Exibir todos

Digite aqui para pesquisar

POR 17:10  
 PTR2 12/07/2019

**Apartamento com 2 dormitórios à venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000 - Campo Grande - Santos/SP**

Apartamento Novo com:

- Varanda Gourmet
- 2 Dormitórios
- 1 Suíte
- Área de Serviço
- Área Técnica
- 1 Vaga de Garagem

Prédio com área de Lazer Completo, como:

- Academia
- Brinquedoteca
- Piscina
- Salão de Jogos
- Salão de Festa

Próximo:

Escola Ateneu Santista

Bar do Leonardo

Pizzaria La Maggiori Classic

Igreja Batista Memorial de Santos

Big Esfiha

Panificadora Ponto Chic de Santos -

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-RS440000-id-2441753707/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-RS440000-id-2441753707/?_vt=rpca:a)

**CONTATO SÃO PAULO:**

**Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.**

**E-mail: mikui.pericias@gmail.com**

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

- 5- Apto na mesma rua Xavier de Toledo, 89 vizinho do avaliando R\$ 498.000,00 e 81 m<sup>2</sup>  
 R\$ 6.148,00 / m<sup>2</sup> novo

Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em Santos • Campo Grande •  
 Rua Ministro Xavier de Toledo

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 81 m<sup>2</sup>  
 por R\$ 498.000** COD. SaoP

Rua Ministro Xavier de Toledo, 89 - Campo Grande, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

81m<sup>2</sup> 2 quartos 3 banheiros 2 suítes 2 vagas

COMPRA  
**R\$ 498.000**

Condomínio R\$ 550  
 IPTU R\$ 2.400

ANUNCIANTE  
 DIEGO ALVES CARVALHO

2 dormitórios com 2 suítes e 2 vagas no Campo Grande - Lazer completo

Apartamento de 2 dormitórios com 2 suítes, lavabo e 2 vagas demarcadas localizado no Campo Grande.

Prédio tem bicicletário, pranchário, piscina climatizada, solarium, academia, brinquedoteca, salão de festas, churrasqueira e sauna.

Unidades com piso porcelanato e planta super bem distribuída.

Próximo ao canal 2 e a estação de VLT.

Agende já sua visita

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-81m2-venda-RS498000-id-2450359774/?\\_vt=rpc:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-81m2-venda-RS498000-id-2450359774/?_vt=rpc:a)

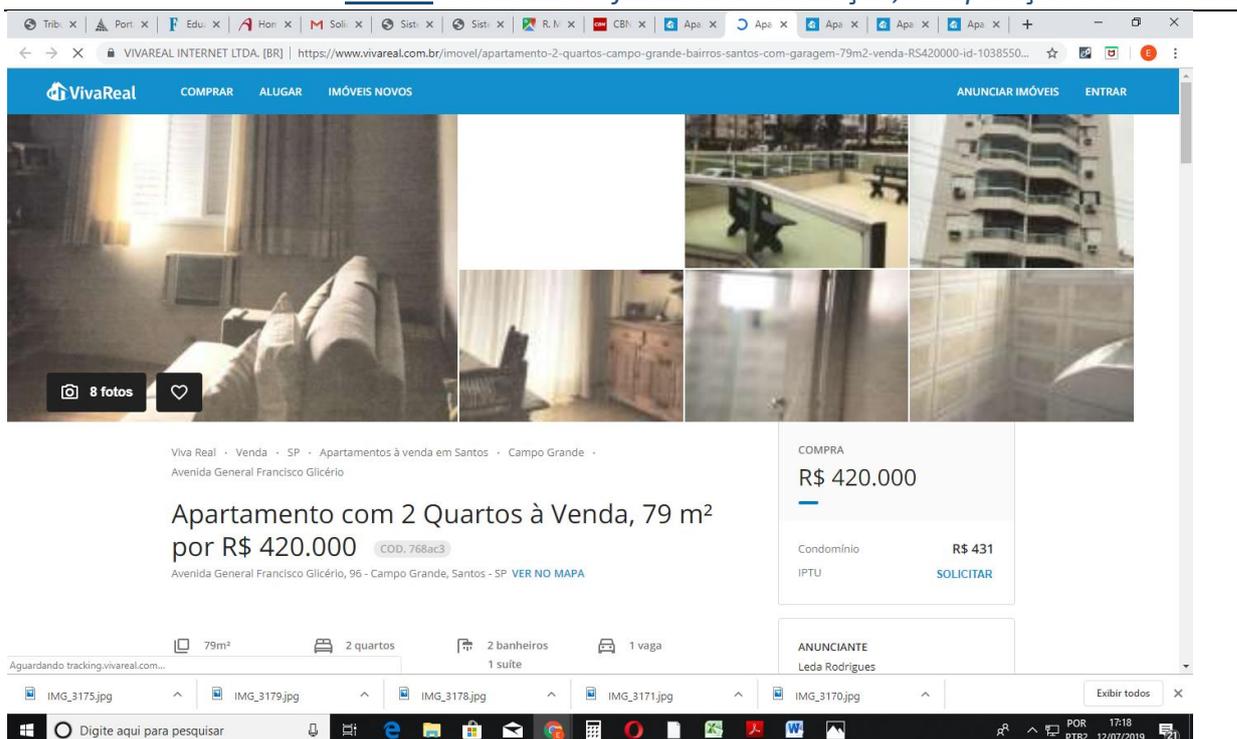
- 6- Rua Francisco Glicério ,96 R\$ 420.000,00 com 79 m<sup>2</sup> R\$ 5.316,00 m<sup>2</sup>

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
 Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
 Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*



Excelente apto 2 quartos, 1 suíte no Campo Grande com vaga privativa escriturada!  
 Lindo apto com 2 quartos, armários embutidos, 1 suíte, dependência de empregada, vista livre, lateral, claro e arejado, vaga privativa, salão de festas, academia bem localizado.  
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-79m2-venda-RS420000-id-1038550616/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-79m2-venda-RS420000-id-1038550616/?_vt=rpca:a)

7- Rua Evaristo da veiga, R\$ 259.900,00 com 76 m2 R\$ 3419,00 /m2



CONTATO SÃO PAULO:  
 Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.  
 E-mail: mikui.pericias@gmail.com

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.  
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.  
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

Excelente apto de dois quartos, armários embutidos, sala dois ambientes, campo grande, oportunidade

Excelente apto de dois quartos com armários embutidos, sala dois ambientes, banheiro, cozinha com armários, área de serviço, local privilegiado próximo de mercado, padarias, petshop, restaurante, lavanderia, garagem coletiva (espaço suficiente) com portões eletrônicos, prédio monitorado por câmeras e excelente vizinhança

Sala dois ambientes

2 quartos planejados

Banheiro

Cozinha

Área de serviço

3 andares

Apto fica no 2 andar de lateral

Aceita financiamento

Prédio todo pastilhado

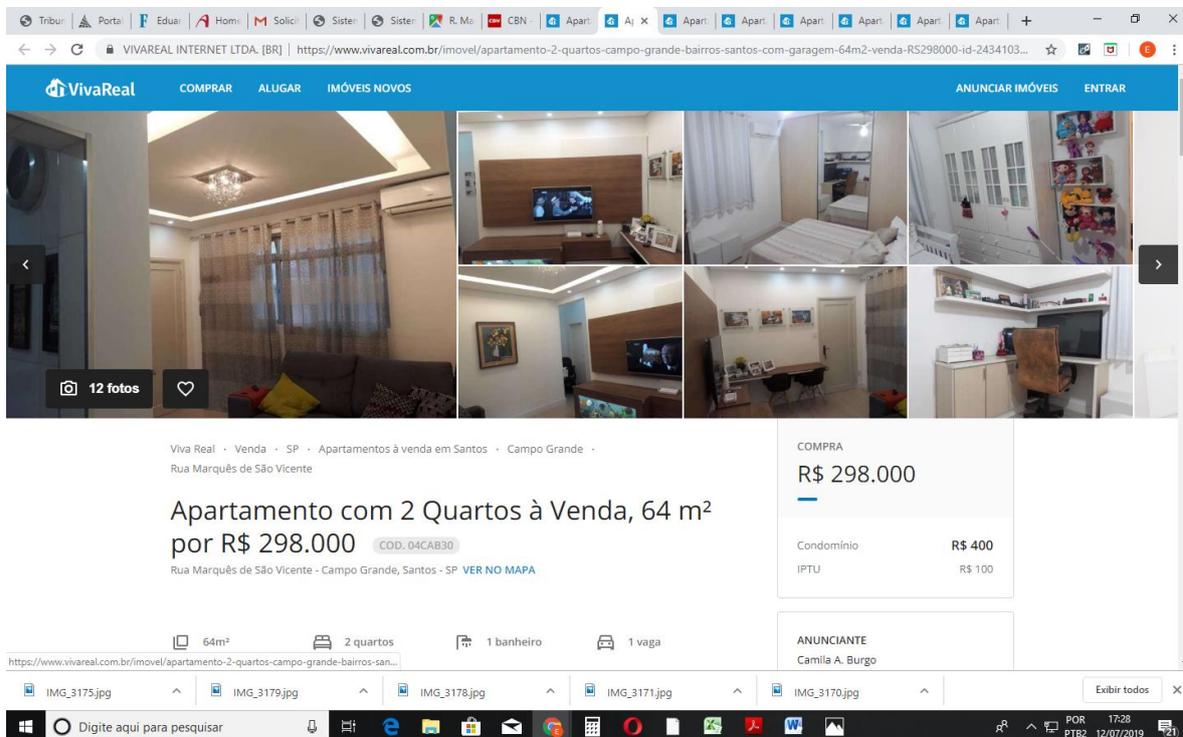
1 vaga

agende sua visita.

creci: 117.409

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-76m2-venda-RS259900-id-2447724130/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-76m2-venda-RS259900-id-2447724130/?_vt=rpca:a)

**8- Rua Marquês de São Vicente, R\$ 298.000,00 com 64 m2 R\$ 4.656,00 / m2**



Apartamento com armários planejados - 2 dormitórios - em frente ao VLT  
 Apartamento com dois dormitórios, sendo um com portas de correr planejado e escritório  
 Cozinha e, lavanderia com planejados;

**CONTATO SÃO PAULO:**  
 Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.  
 E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

Banheiro com gabinete e box blindex;

Sala com teto rebaixado ;

Portaria e portão eletrônico;

Em frente ao VLT;

Localizado algumas quadras da praia;

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-64m2-venda-RS298000-id-2434103980/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-64m2-venda-RS298000-id-2434103980/?_vt=rpca:a)

PLANILHA COMPARATIVA

AVALIAÇÃO IMÓVEL EM SANTOS						
RUA XAVIER DE TOLEDO, 84 CAMPO GRANDE						
Imóvel avaliando m2		76,00				
Imóvel	Valor Pedido	Área Útil	Valor / m2	Fator Área	Fator oferta	Valor / m2
1	350.000,00	76,00	4.605,26	1,00	0,90	4.144,74
2	350.000,00	76,00	4.605,26	1,00	0,90	4.144,74
3	270.000,00	60,00	4.500,00	0,94	0,90	3.817,59
4	440.000,00	70,00	6.285,71	0,98	0,90	5.542,02
5	498.000,00	81,00	6.148,15	1,02	0,90	5.622,18
6	420.000,00	79,00	5.316,46	1,01	0,90	4.831,35
7	259.900,00	76,00	3.419,74	1,00	0,90	3.077,76
8	298.000,00	64,00	4.656,25	0,96	0,90	4.014,40

	Média		4.399,35
	desvio padrão		874,28
	Amostras		8,00
	V Crít CHAUVENET		1,86
OK >>>>>	D5 / Desv		1,40
OK >>>>>	D7 / Desv		1,51

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

Limites de conf distrib T de Student		
tc =		1,42
Xmax =		4.868,58
X min =		3.930,11
1ª Classe		
3.930,11	A	4.242,94
3,00	amostras	
4.144,74	4.144,74	4.014,40
12.434,21	12.434,21	12.043,19
Soma ponderada		36.911,61
2ª Classe		
4.242,94	A	4.555,76
-	amostras	
3ª Classe		
4.555,76	A	4.868,58
1,00	amostras	
4.831,35		
4.831,35		
Soma ponderada		4.831,35
Média ponderada		4.174,30
Total		317.246,49

**Valor apurado para o imóvel é de R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).**

Bibliografia:

Curso Básico de Engenharia legal e de Avaliações;

Sergio Antonio Abunahman;

4ª Edição revista e ampliada / PINI.

Esta proposta contém 15 páginas escritas somente na frente, com fotos e está assinada digitalmente.

Da juntada

Pede deferimento.

São Paulo, 12 de julho de 2018.

**Edmundo Rebello Mikui**  
**Engenheiro Civil - CREA 115863 e,**  
**Administrador - CRA 147544**

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com