

*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 – Respostas a questionamento feito às fls. 275/277 e conforme vossa decisão das fls 278

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

Trata-se de imóvel com área útil de 76 m², conforme grifo abaixo e portanto, as comparações foram realizadas com imóveis de áreas uteis similares, não sendo assim pertinente a afirmação do nobre patrono as fls. 275.

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.

Excelência, o referido laudo apresentado pelo nobre senhor Perito não merece total guarida, haja vista a incoerência sobre o bem avaliado e o valor apontado em sua conclusão.

Note que em fls., 265, o Sr. Perito traz um imóvel comparativo com metragem média de 60m², ou seja, apenas 55% da metragem do imóvel objeto da avaliação, cujo valor mencionado é de R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

A planilha acostada as fls 270 mostra o balanceamento / ponderação por fatores dos diversos imóveis com preços coletados e sendo assim as afirmações do nobre Patrono estão equivocadas e não merecem acolhida.

Mantenho o laudo conforme foi concebido.

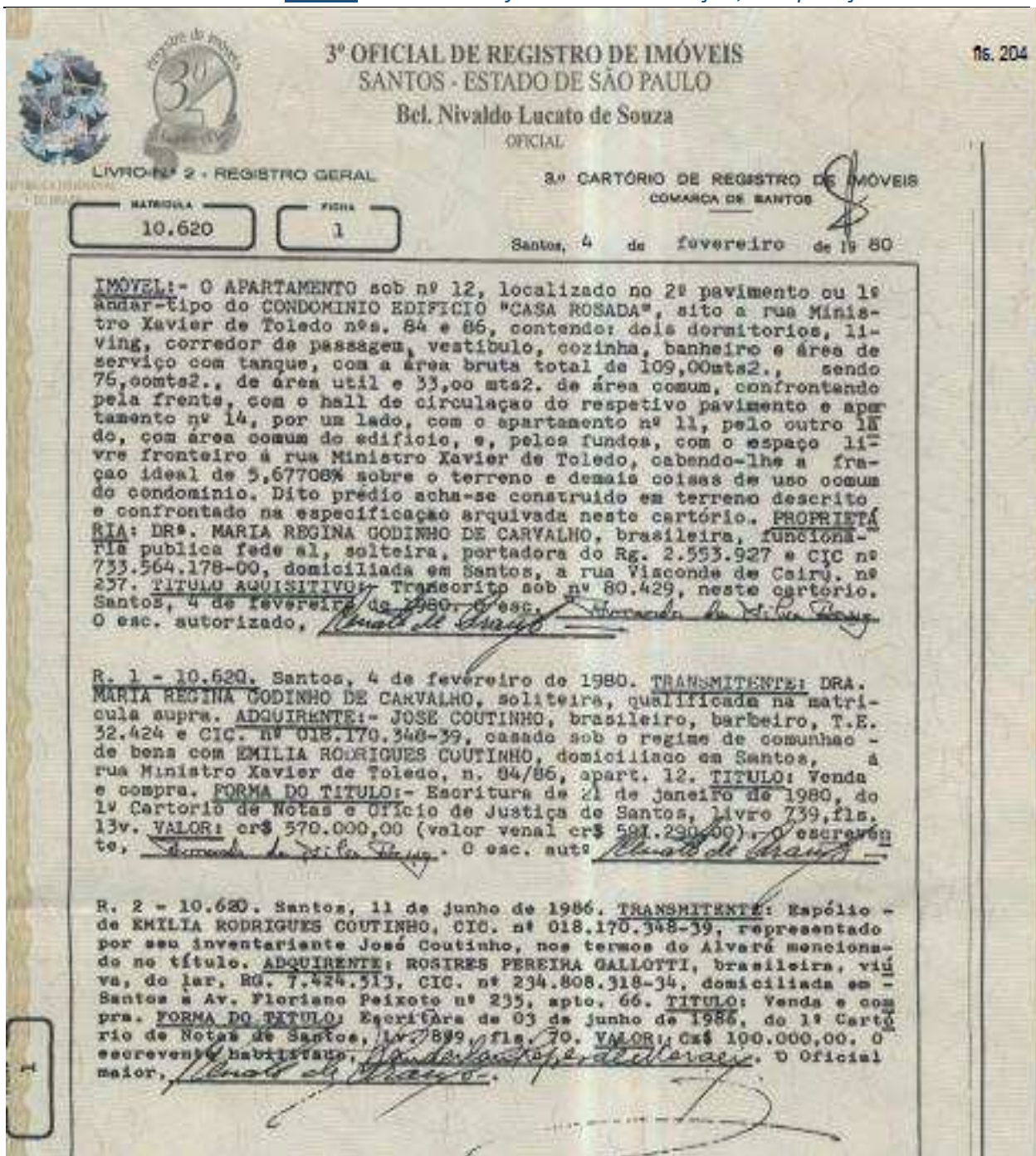
O imóvel é registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, sob matrícula nº 10.620, contando com 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço, com 109 m² de Área Total e **76 m² de Área Útil**, possuindo uma vaga de garagem.

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.

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.



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.

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.

Esta proposta contém 4 páginas escritas somente na frente, com fotos e está assinada digitalmente.

Da juntada
Pede deferimento.

São Paulo, 18 de dezembro de 2019.

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