

1777/93

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP

PROCESSO: 1777/93

Nº: 0024425-90.1993.8.26.0114

Execução de Título Extrajudicial

J. Donizete dos Santos
25/07/14

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que SESYON ADMINISTRADORA DE BENS S/A, move contra DISTAL PERFUMARIA E COSMÉTICOS LTDA. E OUTROS, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosa e respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu,

LAUDO DE AVALIAÇÃO

3277/133

337 4

Perícias e Avaliações Judiciais *José Donizete dos Santos*

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de Execução de Título Extrajudicial, que SESYON ADMINISTRADORA DE BENS S/A, move contra DISTAL PERFUMARIA E COSMÉTICOS LTDA. E OUTROS.

Deu-se à causa o valor de CR\$ 5.639.702,00.

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi lavrado o termo de penhora à fls. 37, do seguinte bem:

- *Imóvel localizado na Avenida José Bonifácio, 181, Matrícula 26.50 - 1º Cartório de Registro de Imóveis - prédio e terreno e quintal localizado à Avenida José Bonifácio, 181, medindo o terreno, 12,00ms de frente 12,00 ms de fundos 30,00ms de um lado e 30,00ms de outro com frente para a Avenida José Bonifácio, e confrontando com os lotes 16, 15, 56, 58, encerrando a área superficial de 360,00ms². (SIC)*

Este signatário foi honrado com sua nomeação a fls. 321, para vistoriar e avaliar o imóvel supra.

2 - VISTORIA

Iniciando as diligências, visando vistoriar o imóvel, este signatário se dirigiu à Avenida José Bonifácio, 181, Jardim Flamboyant, nesta, onde foi atendido pelo Sr. Carlos Augusto, que acompanhou os trabalhos na vistoria do imóvel realizada em 18/07/2014, às 14h30.

Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: doni58@live.com

3277/03

338 10

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

Não foi apresentada a planta do imóvel a este perito, mas da vistoria "in loco" constatou o seguinte:

- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Dois (02) sobrados, sendo, um na frente do terreno e outro nos fundos.
- **Cobertura:** Telhas calhetão.
- **Área total construída:** 600,00ms².
- **Área total do terreno:** 360,00ms².
- **Identificação:** Matrícula 2650 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Avenida José Bonifácio, 181, Jardim Flamboyant, nesta.

características:

Além disso, foram observadas as seguintes

DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial de dois (02) sobrados de alvenaria no mesmo terreno, contendo **dois (02) pavimentos** cada, cobertura com estrutura de ferro, telhas calhetão, **frente**, pilares de concreto acabamento de reboco, pintura em látex, portões com esquadrias de ferro, acionamento manual, muros laterais de alvenaria, revestidos de reboco, pintura em látex, piso da frente de ardósia.

Acabamento externo do imóvel: paredes revestidas de reboco, massa fina, e pintura em látex.

DO SOBRADO CONSTRUÍDO NOS FUNDOS, PARTE ESTÁ EM FASE DE REFORMA, E PARTE ESTÁ EM CONSTRUÇÃO, FATO QUE PODE SE CONSTATAR NAS FOTOS E NO DECORRER DO LAUDO.

1777/03

Perícias e Avaliações Judiciais José Donizete dos Santos

339



PAVIMENTO TÉRREO DO 1º SOBRADO

Garagem com teto de madeira (deck da parte superior), pilar de sustentação de concreto, paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, piso de ardósia.



1227/23

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

340 P

Duas salas com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, gola de gesso, porta de acesso à garagem com esquadrias de ferro, vidros cancelados, e porta de acesso à outra sala de vidro temperado, vitros com esquadrias de ferro, de correr, vidros cancelados, sendo, uma com piso e rodapé de ardósia e outra com piso em taco de madeira, rodapé de madeira.



[Handwritten signature]

322/03

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

341 4

Cozinha com porta e batente de ferro e vidros, de acesso ao quintal, com teto de laje, acabamento de massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, gola de gesso, pia de granito, gabinete, armário embutido de madeira, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros cancelados, piso de granito.



Corredor de circulação com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso de granito.



Perícias e Avaliações Judiciais José Donizete dos Santos

Banheiros com porta e batente de madeira, teto azulejo até o teto, box com esquadrias de alumínio, paredes com acabamento de esquadrias de ferro tipo imaculante, vidros temperados, vaso com louça, vaso sanitário de louça, pia de cerâmica.



Três (03) suítes com cozinha, portas e batentes de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, gôla de gesso, pintura em latex, vidro com esquadrias de ferro, vidros fantasia, armários de madeira, piso em taco de madeira, rodapé de madeira e piso frio; banheiro com portas de vidro temperado, teto de laje revestido de reboco, acabamento de gesso, gôla de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, box de alvenaria, acabamento de azulejo, pias de granito com cuba de louça, vasos sanitários de louça, piso de cerâmica.



1972/03

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

343 e



1227/03

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

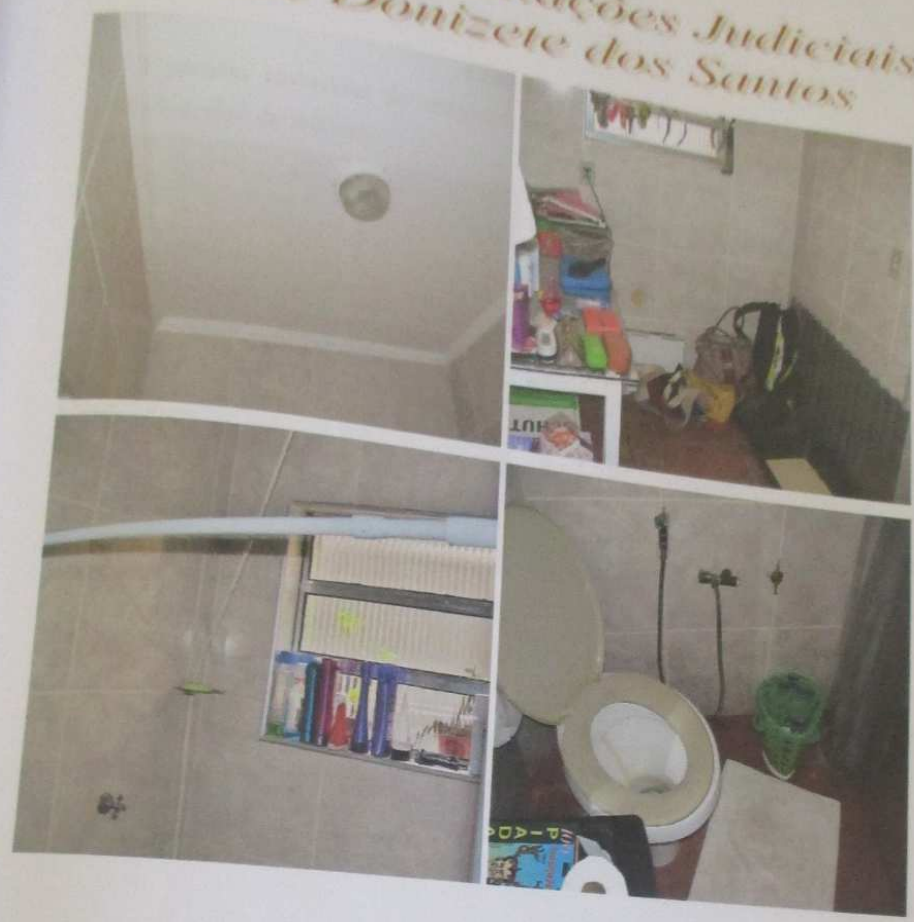
344



1977/83

Perícias e Avaliações Judiciais José Donizete dos Santos

345 P



Área de serviço com teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, azulejo ½ barra, vidro com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros cancelados, piso de ardósia.



3222/03

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

Corredor de acesso aos fundos, com teto de laje e paredes revestidas de chapisco, porta com esquadrias de ferro, vidros cancelados, piso de ardósia.

34 P



PAVIMENTO SUPERIOR DO 1º SOBRADO

Escada de acesso ao pavimento superior com esquadrias de ferro, acabamento em madeira.



Handwritten signature or mark.

1977/03

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

347

Salão e deck de madeira com porta de ferro, alvenaria, paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, porta de vidro temperado de acesso ao deck, vidros com esquadrias de ferro e alumínio tipo basculantes, vidros temperados, piso de cerâmica.



1999/03

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos



345 P

Dois (02) banheiros com portas de correr de ferro, teto de laje revestido de reboco, paredes com acabamento de reboco, parte com pintura em látex, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros cancelados, pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



1222/03

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

Escritório com teto de laje e paredes revestidas de reboco, vitro com esquadrias de ferro tipo basculante, piso de cerâmica.

3490



segundo sobrado.

Quintal com piso de concreto, e construção do



302/03

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

PAVIMENTO TÉRREO DO 2º SOBRADO

Três (03) suites com cozinha, portas, sendo, umas de ferro e outras de vidros temperados, teto de laje e paredes em reforma, vidros com esquadrias de ferro, vidros canelados e fantasia, contrapiso em fase de acabamento; **banheiros** com teto de laje e paredes em fase de acabamento.

350 10



3777/23

perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos



35/10

Quintal do respectivo pavimento.



PAVIMENTO SUPERIOR DO 2º SOBRADO

O pavimento superior encontrava-se no dia da
vistoria 18/07/14, em fase de construção conforme fotos abaixo.

377/03

perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

352 p



1322/03

Perícias e Avaliações Judiciais *José Donizete dos Santos*

Observações finais: O imóvel vistoriado possui reservatório de água para 10.000 (dez mil) litros. A **área total construída e de 600,00ms²** aproximadamente, estando parte passando por reforma e parte em fase de construção. 353

AS 14h:30.

O imóvel foi vistoriado no dia 18/07/2014

3- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para se chegar ao valor de mercado do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no bairro, valor de mercado de imóveis no local e na cidade de Campinas, estado geral do imóvel, acabamento, área do terreno, material empregado na construção e consultas às imobiliárias, com análise de outros negócios semelhantes, corretores que atuam naquela região, além de moradores nas proximidades.

4 - FONTES DE COMPARATIVOS

<http://imoveis.mitula.com.br>

www.imoveistrovit.com.br

www.webcasas.com.br

www.vivareal.com.br

www.cmbimoveis.com.br

5 - DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

O bairro onde se situa o imóvel é dotado de vários estabelecimentos comerciais, linhas de ônibus, com as ruas asfaltadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, enfim, com todas as benfeitorias necessárias.

De tudo que foi analisado, as observações acima mencionadas são as que denotam interesse para a realização da presente avaliação.

354 0

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

6 - AVALIAÇÃO

Feitas essas considerações e análises, passou-se à fase de avaliação considerando para tanto, os critérios acima descritos.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT) = 100% = R\$ 1.260.000,00.

VT = R\$ 1.260.000,00 = 100% : 2 = 50% = R\$ 630.000,00.

Assim, tem-se que o valor de 50% do imóvel é de:

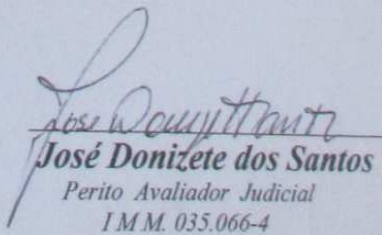
R\$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais).

7 - ENCERRAMENTO

Lauda elaborado em vinte (20) laudas, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos Pede e Espera Deferimento

Campinas, 24 de julho de 2014.


José Donizete dos Santos
Perito Avaliador Judicial
I.M.M. 035.066-4