

441
X

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP

Processo nº 1583/03

Nº 0020205-97.2003.8.26.0114

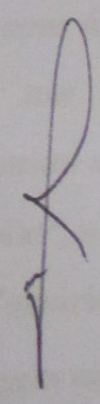
AÇÃO: FALÊNCIA

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS, perito e avaliador judicial nomeado nos autos da ação de FALÊNCIA que SOLVEN SOLVENTES QUIMICOS LTDA move contra EDU LUB VEÍCULOS E LUBRIFICANTES LTDA, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 1º Ofício vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

RESUMO

02 - (DOIS) APATAMENTOS EM LUGARES DISNTINOS

01. PRELIMINARES
 02. VISTORIA E CARACTERISTICAS
 03. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
 04. FONTES DE COMPARATIVOS
 05. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
 06. ENCERRAMENTO
- 

442
X

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de FALÊNCIA que SOLVEN SOLVENTES QUIMICOS LTDA move contra EDU LUB VEÍCULOS E LUBRIFICANTES LTDA.

Deu-se à causa o valor de R\$ 2.637,01 (dois mil seiscentos e trinta e sete reais e um centavo).

Foram arrecadados nos autos os seguintes imóveis; Matrícula 40.897 a fls. 351/353 - Matrículas 75.514 e 75.515 a fls. 354/359.

Apartamento 9-A situado no 9º andar do Edifício denominado "TRIANON", à Avenida Princesa D'Oeste, 1.181, nesta cidade, 1º Subdistrito, contendo: sala, três dormitórios, circulação, cozinha, área de serviço, banheiro social, banheiro de serviço e lavabo, com área útil de 98,00ms², área comum de 27,647ms², área total de 125,547ms², mais parte ideal de 0,02520 ou 25,245ms² no terreno, estando vinculado o box de garagem, nº 8 do subsolo, com área equivalente de construção de 19,832ms², mais uma parte ideal equivalente a 0,00388 ou 3,8412ms² no todo do terreno onde se assenta o edifício. Matrícula nº 40897, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. (SIC).

Apartamento, nº "34" tipo duplex. localizado no 3º andar do Edifício Porto Feliz, nesta cidade e 1ª Circunscrição imobiliária, à Rua Avelino Amaral, 152/160, constituído de: pavimento inferior contendo lavabo, terraço, sala de estar/jantar, cozinha conjugada com área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior, possuindo um dormitório com banheiro privativo, tendo área útil de 72,028ms², área comum de 29,358428ms², área total de 101,386428ms² e mais fração ideal de 23,664m², no todo do terreno onde se assenta o Edifício. Matrícula 75.514, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas SP. Matrícula 75.515 Vaga de garagem no subsolo (sic)

743
K

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

Em cumprimento a intimação a fls. 729 item 2, no sentido de vistoriar e avaliar os bens acima descritos, este perito iniciou seus trabalhos.

2 - VISTORIA

Dando início às diligências, este signatário se dirigiu à Avenida Princesa D'Oeste, 1.181, nesta, onde foi atendido pela *Sra., Carmem em 03/09/14 as 15h00*, que acompanhou os trabalhos realizados.

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

- **Idade do imóvel:** 27 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Apartamento e garagem
- **Área total:** 125,647m²
- **Endereço:** Avenida Princesa D'Oeste, 1.181, Edifício Trianon, nesta.
- **Matrículas:** 40.897 Apartamento e Vaga de garagem no subsolo
- **Registro:** 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Além disso, foram observadas as seguintes

características:

Trata-se de uma unidade autônoma denominada apartamento 9-A situado no 9º andar e respectiva vaga de garagem localizada no subsolo do Edifício denominado "TRIANON", localizado na Avenida Princesa D'Oeste, 1.181, nesta, contendo as seguintes peças; sala de

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

744

estar/jantar, três dormitórios (sendo um reversível), corredor de circulação, cozinha, área de serviço, banheiro social, banheiro de serviço e lavabo.

Sala de estar/jantar com portas e batentes de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, porta de correr com esquadrias de alumínio, vidros transparentes de acesso à sacada, piso com acabamento de laminado e rodapé de madeira; sacada com teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, mureta de proteção, piso de ardósia.



Três dormitórios (sendo um reversível), com portas e batentes de madeira, tetos de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, janelas com esquadrias de alumínio de correr, vidros transparentes, armários embutidos, piso de laminado e rodapé de madeira.

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

745



Hall de circulação, porta e batente de madeira,
teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex,
armário embutido, piso de laminado e rodapé de madeira.

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

746



Cozinha planejada, com portas e batentes de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia de granito com cubas inox e gabinete, armários embutidos, vitros com esquadrias de alumínio, vidros transparentes, piso de cerâmica.



Lavanderia com porta de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vidro com esquadria de alumínio, vidro transparente, tanque de louça, piso de cerâmica; **banheiro** de serviço com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

249



Banheiro social com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia de granito com cuba de louça, gabinete, vaso sanitário de louça, vitros com esquadrias de alumínio tipo basculantes, vidro fosco, piso de cerâmica.



Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

448
[Handwritten signature]

Lavabo com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, pia de granito, gabinete de madeira, vaso sanitário de louça, piso e rodapé de cerâmica.



Box de garagem, nº 8 do subsolo, com área equivalente de construção de 19,832ms², Matrícula nº 40.897, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.



[Handwritten signature]

CONTINUAÇÃO – 2ª VISTORIA

Dando início as diligências para vistoriar e avaliar o segundo imóvel, este perito se dirigiu à Rua Avelino Amaral, 1.152/160, Jardim Paraíso, nesta, onde foi atendido pela Sra., Carmem em 04/09/14 as 10h00, que acompanhou a vistoria realizada.

Da vistoria "in loco" foi constatado o seguinte:

- **Idade do imóvel:** 19 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Apartamento duplex e garagem
- **Área total:** 114,02876m²
- **Endereço:** Rua Avelino do Amaral, 152/160, Edifício Porto Feliz, Jd. Paraíso, nesta.
- **Matrículas:** 75.514 Apartamento, 75.515 Vaga de garagem no subsolo
- **Registro:** 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Também foram observadas as seguintes

características:

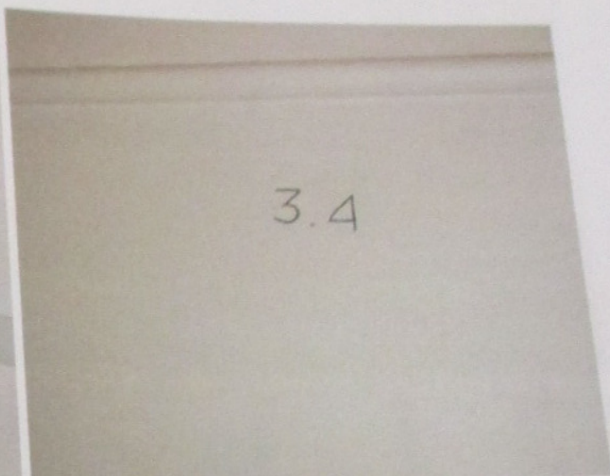
Trata-se de uma unidade autônoma denominada apartamento duplex nº 34, localizado no 3º andar do edifício Porto Feliz e, respectiva vaga de garagem localizada no subsolo do mesmo, situado na Rua Avelino do Amaral, 152/160, Jd. Paraíso, nesta, contendo no **Pavimento Inferior**; lavabo, terraço, sala de estar/jantar, cozinha conjugada com área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior; o **Pavimento Superior** possui um dormitório com banheiro privativo (suíte).

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

760

Pavimento Inferior: hall de entrada com porta e batente de madeira teto e paredes revestidos de reboco, pintura em látex, piso de cerâmica; **lavabo** com teto de laje revestido de reboco acabamento com gola de gesso e pintura em látex, paredes revestida de reboco acabamento de azulejo até o teto, pia de granito, cuba de louça, bacia acoplada de louça, piso de cerâmica.

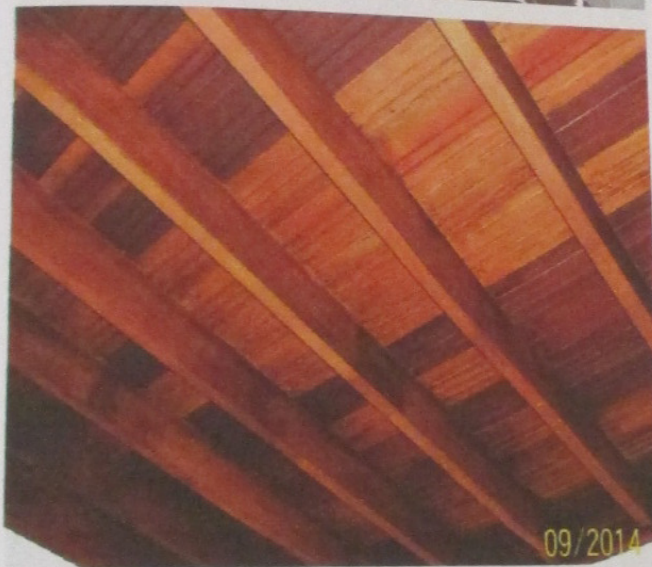


Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

451

Sala de estar/jantar com portas e batentes de madeira, teto de laje, parte com acabamento de reboco, massa corrida, gota de gesso pintura em látex, parte com acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, parte com parede envidraçada, piso e rodapé de cerâmica.



Cozinha planejada, conjugada com área de serviço, teto de laje acabamento em sanca de gesso, pintura em látex, paredes da cozinha com azulejo 1/2. barra, parede com balcão de acesso à sala de jantar, acabamento de madeira, divisória de madeira, vidros jateados, pia de granito, cuba inox, piso de cerâmica; **área de serviço** teto com acabamento em sanca de gesso, paredes revestidas de azulejo até o teto, vitros tipo basculantes, com esquadrias de alumínio, vidros transparentes, tanque de louça, piso de cerâmica.

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

752



Escada de acesso ao pavimento superior de alvenaria, acabamento de madeira, corrimão e rodapé de madeira; **Suíte** com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, parte com acabamento de textura e parte envidraçada, armário embutido, piso de madeira e

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

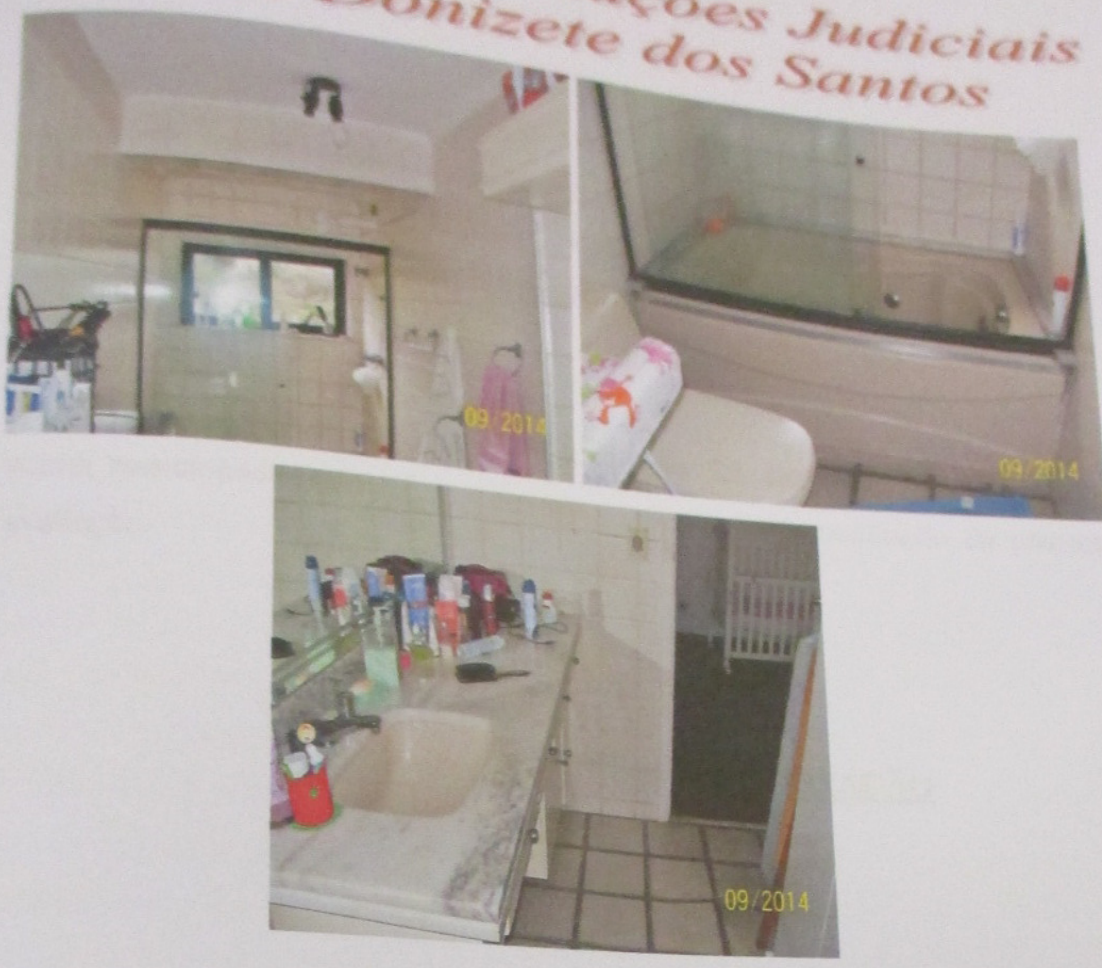
453
X

rodapé de madeira; banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, banheira de hidro, box com esquadrias de alumínio, vidros temperados, vitro com esquadria de alumínio, vidros transparentes, pia de granito com cuba de louça, piso de cerâmica.



Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

454
[Signature]



Box de garagem, nº 19 do subsolo, Matrícula nº 75.515, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.



Os imóveis estão localizados próximos ao Estádio Brinco de Ouro da Princesa (Guarani), estavam em bom estado de conservação nas datas das vistorias.

[Signature]

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

155

Os locais onde se situam os imóveis são dotados de vários estabelecimentos comerciais, transportes coletivos, redes pluviais e esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, com as ruas asfaltadas, enfim, com todas as benfeitorias necessárias.

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

3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para se chegar ao valor de mercado de cada imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no bairro, valor de mercado de imóveis no local e na cidade de Campinas, estado geral de cada imóvel, acabamento, área do terreno, material empregado na construção, consultas a imobiliárias e sites com análise de outros negócios semelhantes.

4 - FONTES DE COMPARATIVOS:

www.vivareal.com.br/

www.imoveis.mitula.com.br/

www.imovelweb.com.br/

www.oglobo.zap.com.br/

www.zapimoveis.com.br

www.imoveis.trovit.com.br/

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

756
[Handwritten signature]

5 - VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

Considerando os critérios acima descritos, foram considerados e avaliados os apartamentos e respectivas vagas de garagem.

Apartamento 9-A situado no 9º andar do Edifício "TRIANON", à Avenida Princesa D'Oeste, 1.181 e respectiva vaga de garagem nº 09 do subsolo onde se assenta o edifício, Matrícula 40897 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas SP.	Valor total 100% = R\$ 437,500,00 : 2 = 50% =	Valor de 50% = R\$ 218,750,00
Apartamento, nº "34" tipo duplex. localizado no 3º andar do Edifício Porto Feliz, nesta cidade e 1ª Circunscrição imobiliária, à Rua Avelino Amaral, 152/160, constituído de: pavimento inferior e superior. Matrícula 75.514 , do apartamento e Matrícula 75.515 Vaga de garagem no subsolo Registro do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas SP	Valor total 100% = R\$ 383.800,00 : 2 = 50% =	Valor de 50% = R\$ 191.900,00
VALOR TOTAL		R\$ 410.650,00

Os respectivos imóveis acima descritos foram avaliados em R\$ 410.650,00 (quatrocentos e dez mil seiscentos e cinquenta reais).

[Handwritten signature]

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

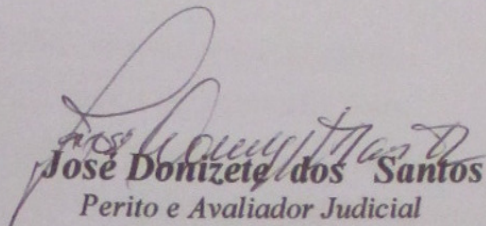
757

6 - ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em dezoito (18) folhas de papel tamanho ofício, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Termos em que pede e espera deferimento.

Campinas, 14 de setembro de 2014


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