

Avaliações e Perícias Judiciais, 00-182
José Donizete dos Santos
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPINAS – SP.

Processo Nº: 0072751-22.2009.8.26.0114

Ordem: 2993/2009

Apenso: 1374/2012

Procedimento Ordinário (Cobrança)

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS, perito avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de *Procedimento Ordinário (Cobrança)*, que WELLINGTON MENDES DE OLIVEIRA, move contra PAULO CESAR ABDO ELIAS, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu,

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL

ÍNDICE

1 – PRELIMINARES

2 – VISTORIA

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO - Vistoria “in loco”

2.2 – CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS NO IMÓVEL

3 – DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

4.2 – FONTES DE PESQUISAS E COMPARATIVOS

5 – AVALIAÇÃO

5.1 – RESUMO DOS VALORES

6 – ENCERRAMENTO

6.1 – DATA: 28 DE MARÇO DE 2016

7 – ANEXO:

7.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1 – PRELIMINARES

Trata-se da ação de *Procedimento Ordinário* (Cobrança), que WELLINGTON MENDES DE OLIVEIRA, move contra PAULO CESAR ABDO ELIAS.

Deu-se à causa o valor de R\$ 42.758,11 (Quarenta e dois mil setecentos e cinquenta e oito reais e onze centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi penhorado a fls. 153, o seguinte bem:

- *Apartamento residencial sito à Rua coronel Quirino, 149, apto. 52, Centro Campinas/SP, minuciosamente descrita na Matrícula nº 28.112, do 1º CRI de Campinas/SP. (SIC)*

Este perito foi honrado com sua nomeação a fls. 171, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

2 – VISTORIA

Dando início as diligências, visando vistoriar e avaliar o imóvel penhorado, este signatário se dirigiu no dia 23/03/2016 às 12h40, à Rua Coronel Quirino, 149, apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Urca, Cambuí, nesta cidade. Lá chegando foi atendido pelo Sra. Rosângela que acompanhou os trabalhos deste perito.

2.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Vistoria "in loco".

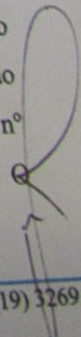
Não foi apresentada a planta do imóvel a este perito, mas da vistoria "in loco" constatou o seguinte:

- **Idade dos imóveis:** 35 anos aproximadamente
- **Construções:** Alvenaria
- **Tipo:** Apartamento
- **Identificações:** Matrículas, 28.112 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Coronel Quirino, 149, apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Urca, Cambuí, nesta cidade.

2.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Além disso, foram observadas as seguintes

características:

Trata-se de uma unidade autônoma designada por apartamento nº 52, localizado no 5º andar, do Condomínio Edifício Urca, situado à Rua Coronel Quirino nº 149, nesta cidade e 1ª Circunscrição, composto de sala de estar/jantar, dormitório, banheiro e cozinha/área de serviço, com área útil de 42,44ms², área comum de 16,85ms², área total de 59,29ms², com uma fração ideal no terreno de 16,61ms² ou 6,10%. O terreno onde se assenta o edifício, mede 9,00ms de frente; 10,30ms de fundos, onde confronta com D. Carmem Sales ou sucessores, e da frente aos fundos, 32,70ms, do lado direito, onde confronta com Luiz e Antônio Bueno de Miranda; e 27,80 do lado esquerdo onde confronta com Teodoro Fabris, com área total de 272,25ms². Objeto da Matrícula nº 28.112, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, conforme segue: -  prédio é dotado de elevador, sala de espera e todas as benfeitorias necessárias.

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

186

Sala de estar/jantar com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, com pintura em látex, piso em carpete de madeira parte com rodapé e parte sem rodapé, porta de acesso à jardineira com esquadrias de ferro de correr, vidros transparente, paredes revestidas de reboco, acabamento em latex, mureta de proteção de alvenaria com grade de segurança.

Hall de circulação com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso em carpete de madeira e rodapé de madeira.

Um dormitório com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, janela de correr com esquadrias de alumínio, vidros transparentes, armário embutido, piso em carpete parte com rodapé de madeira e parte sem rodapé.

Banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje com acabamento de gesso, gola gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vidro com esquadria de alumínio tipo basculante, vidro fantasia, box de acrílico com esquadrias de alumínio pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.

Cozinha planejada com teto de laje revestida de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia de granito com cuba inox, piso de cerâmica.

Lavanderia com teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, janela com esquadrias de alumínio de correr, vidros fantasia, tanque de louça, piso de cerâmica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O imóvel foi vistoriado em (23/03/2016 12h40), e se encontrava em bom estado de conservação.

Foi observado também, que o carpete de madeira se encontrava em regular estado de conservação. Referente aos rodapés, parte do apto. continha o mesmo, e parte estava sem colocação.

O imóvel apresentava no dia da vistoria parte em regular estado, sendo; portas, pintura, piso (carpete de madeira), rodapés, necessitando de reformas.

3 – DA LOCALIDADE D IMÓVEL

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

O imóvel está localizado próximo à Av. Moraes Salles, Bosque, Via Aquidabã e Av. Norte Sul.

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

4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para se chegar ao valor de mercado do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no imóvel, 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, considerando ainda, as pesquisas “on line” em sites confiáveis.

4.2 – FONTES DE PESQUISA

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+centro+campinas

<http://www.imovelweb.com.br/apartamentos/>

<http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento/>

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

<http://cambui-campinas.properati.com.br/>

5 – AVALIAÇÃO

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

Assim, tem-se que o valor do apartamento e garagem acima descritos e de R\$ 241.200,00.

5.1 – RESUMO DE VALORES

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO É DE:

=R\$ 241.200,00 (Duzentos e quarenta e mil e duzentos reais)=

6 - ENCERRAMENTO

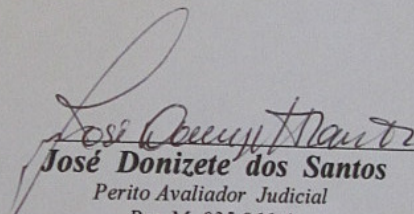
6.1 - DATA DO ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em oito (08) laudas e um anexo, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos

P.Deferimento

Campinas, 28 de março de 2016.


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

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

ANEXO: 7.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

190

Sala de estar/jantar e jardineira



Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

191



Ruínas Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

Dormitório

192



Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

Banheiro

193



Cozinha planejada



Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

Lavanderia

194



Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

203
Ed

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

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

Processo Nº: 0025714-67.2007.8.26.0114

Ordem: 2993/2009

Apenso: 1374/2012

Procedimento Ordinário (Cobrança)

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS, perito avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de *Procedimento Ordinário (Cobrança)*, que WELLINGTON MENDES DE OLIVEIRA, move contra PAULO CESAR ABDO ELIAS, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu,

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL

204
62

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

ÍNDICE

1 – PRELIMINARES

2 – VISTORIA

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO - Vistoria “in loco”

2.2 – CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS NO IMÓVEL

3 – DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

4.2 – FONTES DE PESQUISAS E COMPARATIVOS

5 – AVALIAÇÃO

5.1 – RESUMO DOS VALORES

6 – ENCERRAMENTO

6.1 – DATA: 28 DE MARÇO DE 2016

7 – ANEXO:

7.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

205
Ed

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de *Procedimento Ordinário (Cobrança)*, que WELLINGTON MENDES DE OLIVEIRA, move contra PAULO CESAR ABDO ELIAS.

Deu-se à causa o valor de R\$ 42.758,11 (Quarenta e dois mil setecentos e cinquenta e oito reais e onze centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi penhorado a fls. 153, o seguinte bem:

- *Apartamento residencial sito à Rua coronel Quirino, 149, apto. 52, Centro Campinas/SP, minuciosamente descrita na Matrícula nº 28.112, do 1º CRI de Campinas/SP. (SIC)*

Este perito foi honrado com sua nomeação a fls. 171, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

2 - VISTORIA

Dando início as diligências, visando vistoriar e avaliar o imóvel penhorado, este signatário se dirigiu no **dia 23/03/2016 às 12h40**, à Rua Coronel Quirino, 149, apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Urca, Cambuí, nesta cidade. Lá chegando foi atendido pelo Sra. Rosângela que acompanhou os trabalhos deste perito.

Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

206
Ed

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Vistoria “in loco”.

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

- **Idade dos imóveis:** 35 anos aproximadamente
- **Construções:** Alvenaria
- **Tipo:** Apartamento
- **Identificações:** Matrículas, 28.112 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Coronel Quirino, 149, apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Urca, Cambuí, nesta cidade.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Além disso, foram observadas as seguintes características:

Trata-se de uma unidade autônoma designada por apartamento nº 52, localizado no 5º andar, do Condomínio Edifício Urca, situado à Rua Coronel Quirino nº 149, nesta cidade e 1ª Circunscrição, composto de sala de estar/jantar, dormitório, banheiro e cozinha/área de serviço, com área útil de 42,44ms², área comum de 16,85ms², área total de 59,29ms², com uma fração ideal no terreno de 16,61ms² ou 6,10%. O terreno onde se assenta o edifício, mede 9,00ms de frente; 10,30ms de fundos, onde confronta com D. Carmem Sales ou sucessores, e da frente aos fundos, 32,70ms, do lado direito, onde confronta com Luiz e Antônio Bueno de Miranda; e 27,80 do lado esquerdo onde confronta com Teodoro Fabris, com área total de 272,25ms². Objeto da Matrícula nº 28.112, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, conforme segue: - O prédio é dotado de elevador, sala de espera e todas as benfeitorias necessárias.

202
Ed

Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Sala de estar/jantar com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, com pintura em látex, piso em carpete de madeira parte com rodapé e parte sem rodapé, porta de acesso à jardineira com esquadrias de ferro de correr, vidros transparente, paredes revestidas de reboco, acabamento em latex, mureta de proteção de alvenaria com grade de segurança.

Hall de circulação com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso em carpete de madeira e rodapé de madeira.

Um dormitório com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, janela de correr com esquadrias de alumínio, vidros transparentes, armário embutido, piso em carpete parte com rodapé de madeira e parte sem rodapé.

Banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje com acabamento de gesso, gola gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vidro com esquadria de alumínio tipo basculante, vidro fantasia, box de acrílico com esquadrias de alumínio pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.

Cozinha planejada com teto de laje revestida de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia de granito com cuba inox, piso de cerâmica.

Lavanderia com teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, janela com esquadrias de alumínio de correr, vidros fantasia, tanque de louça, piso de cerâmica.

208
Ed

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O imóvel foi vistoriado em (23/03/2016 12h40), e se encontrava em bom estado de conservação.

Foi observado também, que o carpete de madeira se encontrava em regular estado de conservação. Referente aos rodapés, parte do apto. continha o mesmo, e parte estava sem colocação.

O imóvel apresentava no dia da vistoria parte em regular estado, sendo; portas, pintura, piso (carpete de madeira), rodapés, necessitando de reformas.

3 – DA LOCALIDADE D IMÓVEL

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

O imóvel está localizado próximo à Av. Moraes Salles, Bosque, Via Aquidabã e Av. Norte Sul.

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

209
Ecl

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para se chegar ao valor de mercado do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no imóvel, 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, considerando ainda, as pesquisas “on line” em sites confiáveis.

4.2 – FONTES DE PESQUISA

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+centro+campinas

<http://www.imovelweb.com.br/apartamentos/>

<http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento/>

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

<http://cambui-campinas.properati.com.br/>

5 – AVALIAÇÃO

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

Assim, tem-se que o valor do apartamento e garagem acima descritos e de R\$ 241.200,00.

5.1 – RESUMO DE VALORES

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO É DE:

=R\$ 241.200,00 (Duzentos e quarenta e mil e duzentos reais)=

210
61

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

6 - ENCERRAMENTO

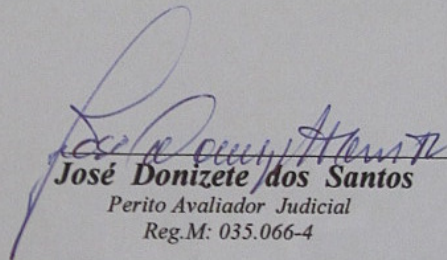
6.1 - DATA DO ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em oito (08) laudas e um anexo,
impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos

P.Deferimento

Campinas, 28 de março de 2016.


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

234
EOL

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

ANEXO: 7.1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Sala de estar/jantar e jardineira



Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

212
Bl

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

273
Ed

Dormitório



Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

214
6d

Banheiro



Cozinha planejada



Vol

198

Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com

JARDIM
PAULICÉIA
QUARUPÓI
ARIPÓI
RIPÓI

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

215
Ed

Lavanderia



Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP - fone: (19) 3269 7822
Cel. (19) 99675 7278 - email: j.donizete@hotmail.com