

146

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**  
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA  
CIVEL DA COMARCA DE LIMEIRA.**

**PROCESSO: Nº-0021444-85.2012.8.26.0320**

**JOSÉ IZIDRO ZAROS, nomeado e  
compromissado nos presentes autos de Cumprimento  
de Sentença requerido por CONDOMINIO EDIFICIO  
PANORAMA contra FERNANDO BRAGOTTO BARROS,  
feito supra, vem, com o devido respeito, à presença de  
V. Excia., para apresentar o trabalho de avaliação do  
bem objeto conforme determinação de fls.**

**Requer, mais e finalmente, a  
expedição de competente guia para levantamento dos  
honorários previamente depositados às fls.**

**Limeira, 01 de agosto de 2016.**

*José Izidro Zaros*  
Perito Corretor  
CRECI: 47877

Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeiropolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br  
Fone (019) 3546.1692 - CEP. 13490-000

220.FL6A.LA.00052691-3 07814 1539 48

147

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**  
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 4787-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

**PROCESSO:** Nº-0021444-85.2012.8.26.0320

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

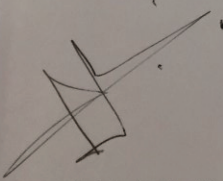
**REQUERENTE:** CONDOMINIO EDIFICIO PANORAMA.

**REQUERIDO:** FERNANDO BRAGOTTO BARROS

**INTRODUÇÃO:**

Às fls. encontra-se a nomeação do signatário por despacho judicial para avaliação do bem.

Às fls., encontra-se a descrição do objeto a ser avaliado.



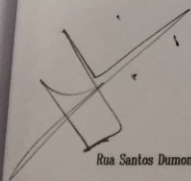
1218

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**  
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº 47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL.**



**Condomínio Edifício Panorama.**



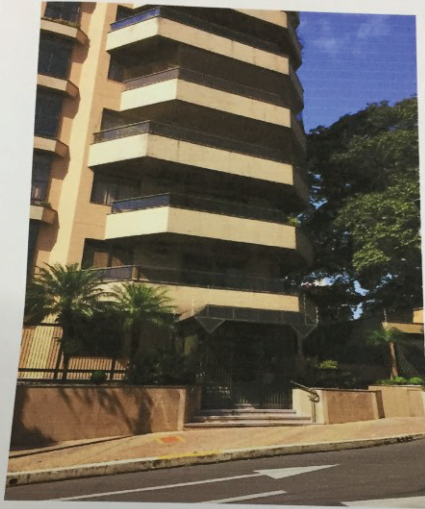
Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (019) 3546.1682 - CEP. 13490-000

149

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

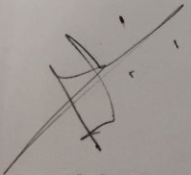
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI



**LOCALIZAÇÃO:**

**Rua Sete de Setembro nº-615 - Bairro: Centro.**

**Limeira-SP.**



Rua Santos Dumont no-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (019) 3546.1692 - CEP. 13490-000

150

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECISP Nº47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

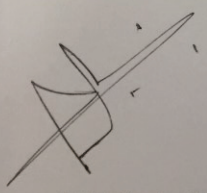
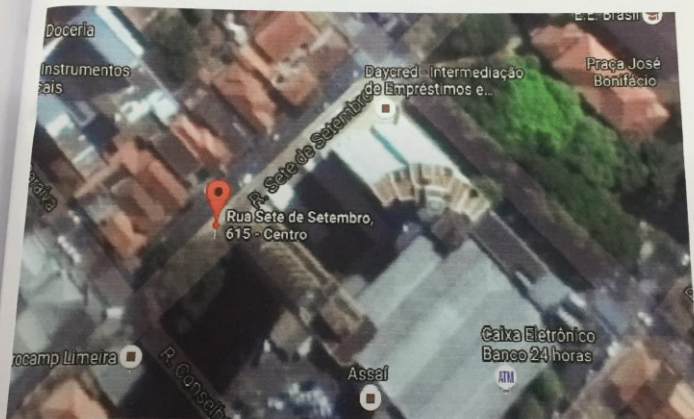
**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**

**2º C.R.I. – Matrícula 27.254**

**PROPRIETÁRIO:**

**Espolio Fernando Bragotto Barros.**

**Croqui de Localização**



**TIPO DO IMÓVEL.**

**Imóvel tipo apartamento.**

Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (019) 3546.1692 - CEP: 13490-000

151

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**  
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

**CARACTERÍSTICAS.**

**Unidade autônoma apto 15 – 15º andar.**

**Áreas:**

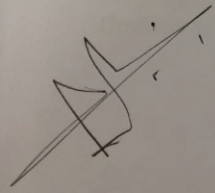
<b>Útil:</b>	<b>254,27m<sup>2</sup>.</b>
<b>Comum:</b>	<b>143,04m<sup>2</sup>.</b>
<b>Total:</b>	<b>397,31m<sup>2</sup>.</b>

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a **determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região de sua localização.**

**DOS DOCUMENTOS BASE.**

**Os elementos que serviram de base são os constantes nos autos do processo, em especial, a Certidão de Registro acosta às fls.**



152  
L

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP N°47877-F  
CRECI 2ª Região - COFECI

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**“ Unidade autônoma consistente no apartamento nº-150, situado no 15º andar, do Edifício Panorama, à Rua Sete de Setembro 615, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição, construído sobre o terreno objeto da matrícula 19.201 do Segundo Registro de Imóveis, composto de: sala de estar, e jantar, sala de almoço, cozinha, despensa, área de serviço, WC, lavanderia, circulação, um lavabo, dois dormitórios, duas suítes com closet, um banheiro, três varandas com área útil de 254,27 metros quadrados, área comum de 143,04 metros quadrados e área total de 397,31 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal no terreno de 46.2185 metros quadrados, ou seja, 5,44253%, contando referido unidade com três vagas de garagem, sendo que referido apartamento tem frente para o recuo do edifício e a rua sete setembro, confrontando-se pela direita com recuo do próprio edifício e com Frederico Guilherme Ivers, pela esquerda com recuo do próprio edifício e com Dr. Luiz Carlos Bresser Gonçalves Pereira e nos fundos,**

Rua Santos Dumont no-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (019) 3546.1692 - CEP. 13490-000

153

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

**com recuo do próprio edifício e com Dr. Luiz Carlos Bresser Pereira “, conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-27.254 do Segundo Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Limeira.**

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo do Laudo é apuração de valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário, em especial ao paradigma de mesmas características e localização à venda.

**LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando objeto do presente laudo, localiza-se na área central do município de Limeira, à Rua Sete de Setembro esquina com a Rua Conselheiro Saraiva, local este dotado de todo melhoramento público: ou seja, ruas pavimentadas, energia elétrica, iluminação, redes de água, telefone, coleta de lixo domiciliar, rede de abastecimento de água,

Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uel.com.br

Fone (019) 3546.1692 - CEP. 13490-000



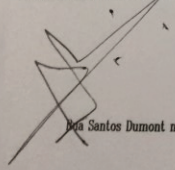
154

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 4787-F  
CRECI 2ª Região e COFECI



**Rua Sete de Setembro esquina Conselheiro Saraiva**

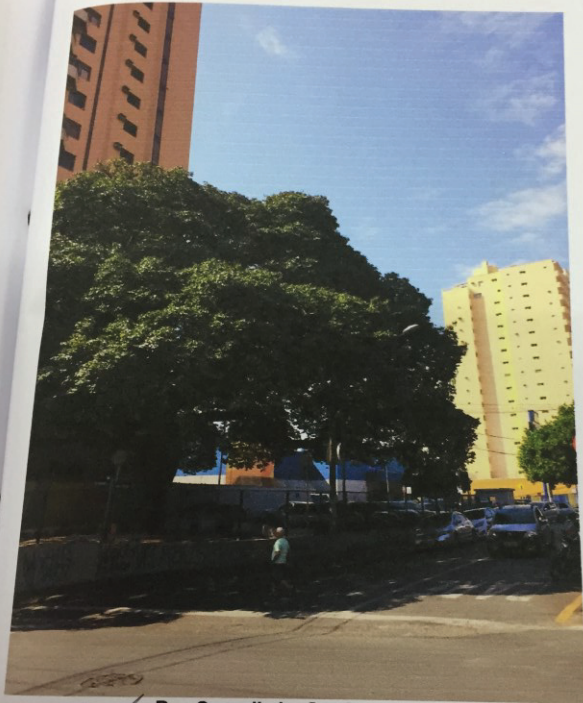


Rua Santos Dumont no-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

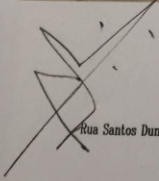
Fone (019) 3546.1692 - CEP. 13490-000

155  
~

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**  
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº 47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI



**Rua Conselheiro Saraiva**

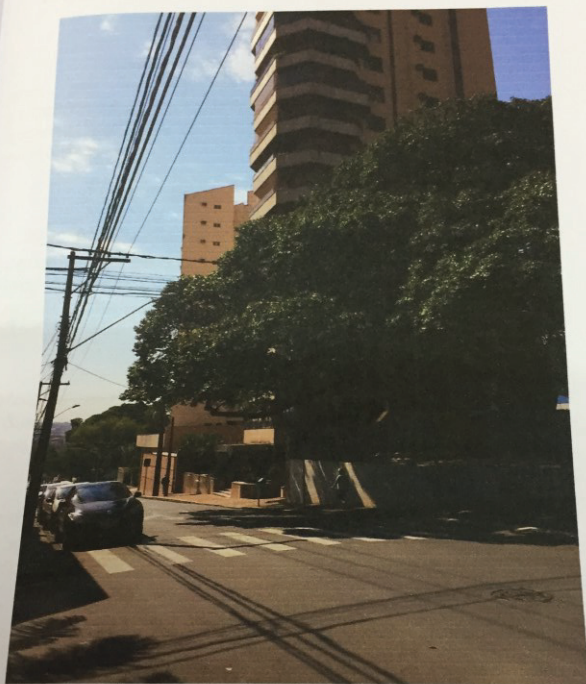


Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br  
Fone (019) 3546.1632 - CEP: 13490-000

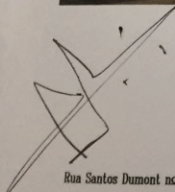
156

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI



**Rua Sete de Setembro**



Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (019) 3546.1692 - CEP: 13490-000

157  
C

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 47877-F  
CRECI 2ª Região e COFECI

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Trata-se o objeto de imóvel de alto padrão, o qual, por ocasião da visita e vistoria de suas características, encontrava-se em excelente estado, não apresentando em sua estrutura qualquer elemento que venha depreciá-lo.

**DA AVALIAÇÃO**

Conforme vistoria "in loco", das condições em que se encontra o imóvel, em especial a pintura interna, piso, das esquadrias em madeira, dos armários, guarda roupas e demais acessórios de alto padrão e excelente estado de conservação.

À vista de imóveis de referências na área central, optou-se como comparativo em especial de idêntico imóvel no mesmo edifício, sendo um de venda recente e outro disponível a negociação.

Assim, levando-se em consideração a localização, o padrão do imóvel, sua conservação, das opções de venda no mesmo local, estima-se o valor de R\$-1.500.000,00-(Hum milhão e quinhentos mil Reais).

**Limeira, 01 de agosto de 2016.**

~~José Izidro Zaros  
Perito Corretor  
CRECI: 47877~~

Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - e-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (019) 3546.1692 - CEP. 13490-000