

262

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

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

Ordem: 2279/2009
Processo Físico: 0052395-06.2009.8.26.0114
Assunto - Classe: Execução de Título Extrajudicial

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,
perito avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de *Execução de Título Extrajudicial*, que **ERNESTO AUGUSTO**, move contra **GILBERTO KOLLER e outros**, 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

ÍNDICE

1 - PRELIMINARES

2 - VISTORIA

2.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO Vistoria "in loco"

2.2 - CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS E DESCRIÇÃO

3 - DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 - FONTES DE PESQUISA

5 - AVALIAÇÃO

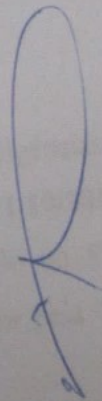
5.1 - RESUMO DE VALORES

6 - ENCERRAMENTO

6.1 - DATA: 24 DE OUTUBRO DE 2017

7 - ANEXO

7.1: COMPARATIVOS



Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

264

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de *Execução de Título Extrajudicial*, que **ERNESTO AUGUSTO**, move contra **GILBERTO KOLLER e outros**.

Deu-se à causa o valor de R\$ 11.006,82 (onze mil e seis reais e oitenta e dois centavos).

Para satisfação do débito e segurança do Juízo, foi **ARRESTADO** a fls. 77 o seguinte bem:

- *Arresto do bem imóvel objeto da Matrícula, 46078 do 1º CRI de Campinas – apartamento 81(oitenta e hum, situado no 8º andar do Edifício Mendes à Rua Boaventura do Amaral, 736 – Campinas, contendo sala, três dormitórios, dois banheiros, lavabo, hall de entrada, hall para os quartos, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, com área útil de 144,80m², área comum de 28,63m², área total de 173,43m², mais uma parte ideal de 31,04m² no todo do terreno, estando vinculado com o apto. os boxes de garagem nº 01 e 02. (SIC).*

Este perito foi honrado com a sua nomeação a fls. 218, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

2 - VISTORIA

Dando início as diligências, visando vistoriar e avaliar o imóvel, este signatário se dirigiu no dia **21/10/2017 às 09h00**, à Rua Boaventura do Amaral nº 736, apto. 81, localizado no 8º andar do Edifício “Mendes”, nesta cidade. Lá chegando foi atendido pela Sra. Rosângela, que acompanhou os trabalhos deste.

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

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL “Vistoria in loco”

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

- **Idade do imóvel:** 30 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Área construída:** 173,43ms² aproximadamente
- **Tipo:** Apartamento e boxes de garagem n.ºs. “1” e “2”, localizada no subsolo do edifício.
- **Matrícula n.º:** 46.078 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Boaventura do Amaral, n.º 736, apto. 81, localizado no 8º andar do Edifício “Mendes”, nesta.

2.2 – CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS E DESCRIÇÃO

Além disso, foram observadas as seguintes

características:

Trata-se de uma unidade autônoma designada por apartamento n.º “81” (oitenta e um), localizado no 8º andar, do Edifício “Mendes”, à Rua Boaventura do Amaral, n.º 736, nesta cidade de Campinas e 1º subdistrito, contendo as seguintes peças; sala, 3 (três) dormitórios, 2 (dois) banheiros, lavabo, hall de entrada, hall de circulação, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, com as seguintes áreas: área útil de 144,80m², área comum de 28,63m², área total de 173,43m², mais uma parte ideal de 31,04m² no todo do terreno, estando **vinculados ao apartamento os Boxes de garagem n.ºs. “1” e “2” do subsolo**, tendo o **Box n.º 1** uma área útil de 11,20m², área comum de 8,91m², área total de 20,11m², e uma parte ideal de 3,60m², no terreno, e **Box n.º 2**, uma área útil de 11,60m², comum de 9,23m², área total de 20,83m², e uma parte ideal de 3,72m², no todo onde se assenta o mencionado edifício.

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

266

Hall de entrada com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, acabamento de látex, piso de madeira (tábua corrida).



Sala de estar com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso de madeira (tábua corrida); **sala de jantar**, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, acabamento de látex, vitrô com esquadrias de alumínio de correr vidros transparentes, piso de porcelanato.



Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

267



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201 - bloco "C" apto. 02 - Jd. 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

268



Lavabo, porta de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vitrô com esquadria de alumínio vidros fantasia, pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



Hall de circulação



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201 - bloco "C" apto. 02 - Jd. 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

269

Suítes, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, janelas com esquadrias de alumínio de correr, vidros transparentes, piso de madeira (tábua corrida); **banheiro** com porta de vidro jateado, teto de laje, acabamento de gesso, gola de gesso, pintura em látex, paredes revestidas de azulejo até o teto, box blindex banheira de hidro, vitro com esquadrias de alumínio tipo basculante, vidros fantasia, pia de granito com cuba inox, gabinete, vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201 - bloco "C" apto. 02 - Jd. 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

270

Closet, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, armários de madeira, vitrô com esquadrias de alumínio, vidro fosco, piso de madeira (tábua corrida).



Dormitório, porta de vidro jateado, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, janelas com esquadrias de alumínio de correr, vidros transparentes, armários, piso de madeira (tábua corrida).



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201 - bloco "C" apto. 02 - Jd. 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

271

Suíte, porta 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, armários, piso de madeira (tábua corrida); **banheiro** porta de madeira, teto de laje com acabamento de gesso, gola de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vitrô com esquadria de alumínio tipo basculante, vidro fantasia, box blindex, pia de granito com cuba de louça, gabinete, vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201 - bloco "C" apto. 02 - Jd. 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

272

Cozinha planejada, com porta de madeira de correr, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, janelas com esquadrias de alumínio tipo basculantes, vidros fantasia, pia de granito com cuba inox, gabinete, piso de cerâmica.



Área de serviço, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, janelas com esquadrias de alumínio de correr, vidros fantasia, tanque de louça piso de cerâmica; **dependências de empregada**, porta de madeira, teto e paredes com acabamento de massa corrida, pintura em látex, janela com esquadrias de alumínio de correr, vidros fantasia, piso de cerâmica; **banheiro** com porta de PVC sanfonada, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia e vaso sanitário de louça.

Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201 - bloco "C" apto. 02 - Jd. 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



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

VAGAS DE GARAGEM:

BOXES DE GARAGEM números, "1" e "2"
conforme acima descritos, localizada no subsolo, do edifício.



CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O condomínio está próximo à avenida Dr. Moraes Sales e Casa de Saúde de Campinas.

O imóvel foi vistoriado em (21/10/2017 09h00), e se encontrava em bom estado de conservação.

3 – DA LOCALIDADE DO 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, gás encanado, 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.

4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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 também, as pesquisas on line.

4.1 - FONTES DE PESQUISA

- <https://redeimobiliariacampinas.com.br/imovel/>
Lopes Imóveis - Tel: (19) 3705-8888 - R\$ 590.000,00 - Código: A008075
- <https://redeimobiliariacampinas.com.br/imovel/>
Next Soluções Imobiliárias - Tel: (19) 2512-0000 - R\$ 625.000,00 - Código do imóvel: AP116007
- <https://redeimobiliariacampinas.com.br/imovel/>
Imobiliária Campinas - Tel: (19) 3253-7070 - R\$ 650.000,00 - Código do imóvel:: AP026365
- <https://www.vivareal.com.br/57795/facanha-imoveis-campinas/>
Telefones: (19) 2121-5600 - (19) 99683-7600 - R\$ 745000,00 - Cód. AP01889
- <https://www.vivareal.com.br/44820/pleno-imoveis/>
Pleno Imóveis - Telefone: (19) 3387-8533 - R\$ 780.000,00 - diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP004167.
- <https://www.vivareal.com.br/110560/nascimento-imoveis-campinas/>
Nascimento Imóveis Campinas - Telefones: (19) 3235-3430 - (19) 99702-3135
diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP0344
- <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+centro+campinas/>
- <https://www.vivareal.com.br/43632/homehunters/>
homehunters - Telefones: (19) 3755-5555 - (19) 97406-0287, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP4138

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

276

5 - AVALIAÇÃO

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

5.1 - RESUMO DE VALORES

Assim, tem-se que o valor do apartamento e vagas de garagem é de **R\$ 680.000,00** (seiscentos e oitenta mil reais).

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

=R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais) =

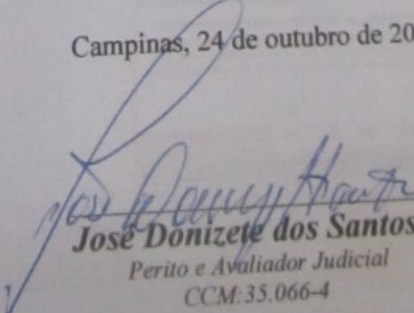
6 - ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em quinze (15) laudas, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos.

Pede deferimento

Campinas, 24 de outubro de 2017.


José Donizete dos Santos
Perito e Avaliador Judicial
CCM: 35.066-4