

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP.**

Processo Digital: **1004003-42.2014.8.26.0114**
Assunto – Classe: **Execução de Título Extrajudicial**
 Espécies de Títulos de Crédito

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial nomeado nos autos da ação de *Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito*, movido por **BANCO SAFRA S/A**, contra **ANTONIO CARLOS VEIGA MACHADO**, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar-se acerca da impugnação apresentada pelo requerido, nos seguintes termos:

Este signatário foi honrado com a sua nomeação a fls.137, para vistoriar e avaliar os imóveis penhorados a fls. 72, na proporção de 50% do total do valor total dos bens. O Laudo foi juntado aos autos a fls. 149/167, em 11/09/2017.

Diante do exposto, pede vênias para correção do Laudo de avaliação, devido a um erro de digitação no valor do apartamento 62, (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, e também no valor total da avaliação, conforme segue:

O valor digitado é de: R\$ 240.000,00 = 50% = R\$ 120.000,00

O valor correto é de: R\$ 250.000,00 = 50% = R\$ 125. 000,00

CORREÇÃO TAMBÉM DO TOTAL SEGUE NA TABELA ABAIXO:

Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

VALORES CORRIGIDOS E CONCLUÍDOS DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 22 (vinte e dois), localizado no 2º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, bairro Cambuí, nesta cidade de Campinas/SP.	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00
Uma vaga de garagem nº 56 , localizada no subsolo “2”, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, nesta cidade de Campinas/SP.	R\$ 30.000,00	R\$ 15.000,00
Apartamento nº 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, bairro Cambuí, nesta cidade de Campinas/SP.	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$ 530.000,00	R\$ 265.000,00

5.1 – RESUMO DE VALORES

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (100%) =	R\$ 530.000,00
VALOR DOS IMÓVEIS PENHORADOS (50%) =	R\$ 265.000,00

ASSIM, TEM-SE QUE VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO É DE:

=R\$ 265.000,00 (DUZENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS)=

Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Penitenciando-se pelo erro de digitação cometido no valor do Laudo, este peticionário pede escusa a Vossa Excelência, e coloca-se à disposição para demais esclarecimentos que julgar necessários.

Voltando à impugnação, instado a manifestar sobre o laudo, o N. representante do executado apresentou impugnação a fls. 175/185, onde discorda com os valores apresentados no laudo por este avaliador.

A fls. 176 item 04, o patrono do exequente consultou um site que foi indicado por este perito, (<https://imoveis.trovit.com.br/apartamento-rua-major-solon-cambui-campinas>), onde encontrou anúncio de venda e no mesmo prédio um apartamento com o valor de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), afirma ainda, esse valor é maior que o apontado na avaliação.

Resposta: O apartamento acima mencionado é do mesmo prédio e está com o valor dentro da média do mercado imobiliário, ocorre que no valor do anúncio trata-se de um apartamento com uma vaga de garagem, portanto o valor de R\$ 275.000,00 está correto. Vejamos no laudo conforme tabela acima já corrigido:
Valor do apartamento = R\$ 250.000,00 + Valor da garagem = R\$ 30.000,00 = total = R\$ 280.000,00. Este valor está de acordo com o mercado de compra e venda destes imóveis. Conforme anúncios juntados a fls. 178/184, pelo representante do requerido, em todos constam como, apartamento com uma vaga de garagem, portanto a pretensão de avaliar genericamente os imóveis com garagem e sem garagem com o mesmo preço não pode prosperar.

Não há como um apartamento sem garagem ter o mesmo valor de um com garagem, isso absurdo e descabido.

Fls. 176 item 05, afirma ainda que os imóveis avaliados são iguais, com as mesmas repartições e medidas.

Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Resposta: Este perito não omitiu nenhuma informação da vistoria “in Loco”, tanto que descreveu os apartamentos separadamente da garagem que tem matrícula distinta, portanto paga impostos separadamente.

Fls. 177 item 06, o N. patrono do executado confirma que as fotos apresentadas no laudo, mostram que os imóveis são idênticos até mesmo no acabamento, e que os mesmos devem ser avaliados com o mesmo valor.

R: Este avaliador afirma que as fotos expressam a veracidade da vistoria realizada. Cofirma também que os apartamentos estão avaliados com o mesmo valor, sendo, R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) cada, e a garagem está descrita no corpo do laudo e avaliada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Fls. 177 item 07, destaca que o valor apontado por este perito não corresponde aos valores de mercado, desde já impugnando o laudo. Descreve somente um site, Zap Imóveis (www.zapimoveis.com.br), onde comenta que foram localizados vários apartamentos semelhantes aos avaliados. Reafirma na impugnação que os valores dos apartamentos indicados por este perito não correspondem ao valor atual de mercado, descrevendo em uma tabela 06 imóveis com valores e fontes de pesquisa, onde chegou a média de R\$ 283.333,33, o valor de cada imóvel.

Resposta: A impugnação não pode prosperar, uma vez que N. representante do requerido juntou aos autos anúncios que comprovam que os imóveis objetos de sua pesquisa são apartamentos com uma vaga de garagem, que logicamente tem um valor superior a aqueles desprovidos de garagem, vejamos os valores:

Valor de apto. 22 do 2º andar: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Valor da garagem no subsolo: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Valor do apto. 62 do 6º andar: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Se somarmos o valor do apto. 22 + o valor da garagem, teremos o valor de mercado do imóvel conforme os anúncios juntados pelo executado a fls.178/184.

O laudo tem por objetivo esclarecer e dirimir todas as dúvidas do D. Juízo, e também das partes, visando com isso não atrasar o andamento do feito.

Como se vê Excelência, não há elementos seguros para concluir que o valor questionado pelo réu, seja acatado. Assim, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, **requerer a homologação da retificação dos valores do laudo** e, quanto a descrição e demais itens do mesmo PERMANECEM INALTERADOS.

Posto isso, certo de ter prestado esclarecimentos necessários, aguarda este peticionário a rejeição da impugnação, com conseqüente homologação do laudo.

Nestes termos. Pede e Espera Deferimento.

Campinas, 28 de setembro de 2017.

José Donizete dos Santos

Perito Avaliador Judicial
CCM: 35.066-4

SEGUE PESQUISA DE PREÇOS À ÉPOCA DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

PESQUISA DE PREÇOS DE APARTAMENTOS RUA MAJOR SOLON, 535.

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Campinas > Cambuí > Rua Major Solon

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 45 m² por R\$ 280.000

Rua Major Solon, 535 - Cambuí, Campinas - SP COD. AP02753



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 280.000

CONDOMÍNIO
R\$ 1.350

IPTU
R\$ 80

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
45m² (R\$ 6.222/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da **Santiago Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AP02753**

(19) 3255-5575
(19) 99630-7209

Olá, tenho Interesse neste imóvel: Apartamento, 45 m², 1 quarto, Rua Major Solon, 535, Venda, R\$ 280000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

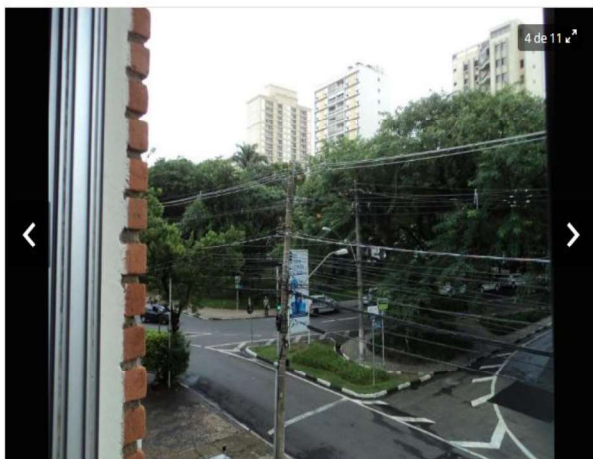
Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Campinas > Cambuí

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 47 m² por R\$ 280.000

Cambuí, Campinas - SP COD. AP0062



PREÇO DE COMPRA
R\$ 280.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
47m² (R\$ 5.957/m²)

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da **Walmir Consultoria Imobiliária**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AP0062**

(19) 3231-0044
(19) 99310-2577

Olá, tenho Interesse neste imóvel: Apartamento, 47 m², 1 quarto, Venda, R\$ 280000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp



Rua Major Solon, 535 - Cambuí, Campinas - SP

Flat com Quarto à Venda, 51m²

51 m² 1 Quartos 1 Suítes 1 Banheiros 1 Vagas

Oportunidade, FLAT PARA VENDA! Localização privilegiada, no bairro mais desejado de Campinas, o Cambuí. Total infraestrutura em comércio, serviços e transporte público. Um quarto com

R\$ 275.000

Condomínio: R\$ 1.200

[VER DETALHES](#)

[CONTATAR](#)

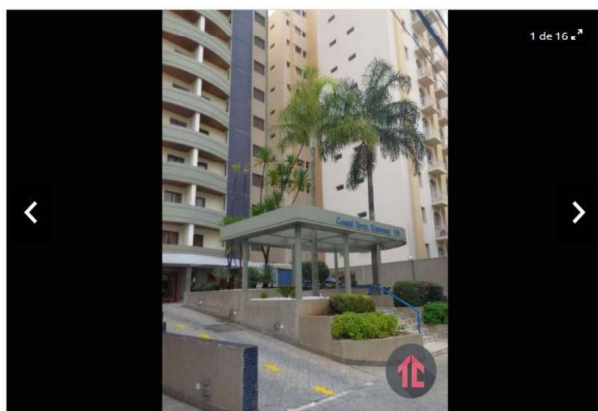
[MAPA](#)

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

Flat com 1 Quarto à Venda, 51 m² por R\$ 275.000

Rua Major Solon, 535 - Cambuí, Campinas - SP COD. 911652



PREÇO DE COMPRA
R\$ 275.000

CONDOMÍNIO
R\$ 1.200

TIPO DE IMÓVEL
Flat

ÁREA
51m² (R\$ 5.392/m²)

1 quarto (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Tatiana Colombo Consultoria Imobiliária**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **911652**

(19) 99241-5099
(19) 99183-7728

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Flat, 51 m², 1 quarto, Rua Major Solon, 535, Venda, R\$ 275000.
Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Apartamento flat com 1 quarto no Cambuí Hotel Residence - Bairro Cambuí em Campinas

Oportunidade, FLAT PARA VENDA! Localização privilegiada, no bairro mais desejado de Campinas, o Cambuí. Total infraestrutura em comércio, serviços e transporte público. Um quarto com armário, ar condicionado, bancada e cadeira para escritório, televisão, cabeceira com criados, 2 camas de solteiro (possibilidade de junção) e cortina; amplo banheiro com gabinete, box e espelho; sala com sofá, cortina, mesa e cadeira; cozinha integrada com a sala e área de serviço, pia com gabinete, frigobar, micro-ondas, fogão, máquina de lavar roupas e varal; sacada com vista para frente do flat. Piso laminado e pintura em excelente estado. Uma vaga de garagem coberta. Recepção 24h, piscina, sala de musculação, restaurante, sala de convenção. Serviços inclusos no condomínio: recepção, internet e TV, arrumação diária e manobrista. Serviços pay-per-use: Lavanderia e hotelaria. Agende sua visita!

Apartamento flat em Campinas - **Referência:** 911652

Nome do empreendimento: Cambuí Hotel Residence

Características do imóvel: Sacada, Aquecimento elétrico, Ar condicionado, Mobiliado, Piso laminado, Armário nos banheiros, Armários na cozinha, Armários nos dormitórios, Acesso 24 horas

Quartos: 1 - **Suítes:** 1 **Banheiros:** - 1 **Vagas de garagem:** 1 - **Área útil:** 51

Imóvel vago: Sim – **Valor do condomínio:** R\$1200 – **Estado do móvel:** Ótimo

Posição: Frente.

Anunciante: Tatiana Colombo Cosultoriaimobiliária

Enviado pelo SIMBO CRM em 05/09/2017

Características: Ar condicionado – Sacada - Mobiliado

Localização: Rua Major Solon, 535 - Cambuí, Campinas – SP.


Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

Venda Cambuí Travel Inn Cambuí Hotel Residencial

📍 RUA MAJOR SOLON 535, Cambuí, Campinas

[DENUNCIAR ANÚNCIO](#)



Valor Venda

R\$ 260.000

[SIMULAR FINANCIAMENTO](#)

Área total	Quarto	Banheiro	Vaga
48m²	1	1	1

PICCOLOTO IMÓVEIS

(19) 21383838

Código: **H000039**

Contato: **PICCOLOTO IMÓVEIS**

Mensagem

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

Dados principais

- Apartamento
- Valor Venda R\$ 260.000
- Valor Condominio R\$ 1.375
- IPTU R\$ 610
- 48m² Área total
- 48m² Área útil
- 1 Quarto
- 1 Banheiro
- 1 Vaga


Descrição

Ótima localização pertence a uma rede de Hotéis com uma particularidade em ter acesso ao bairro Cambuí onde a gastronomia é um sucesso, comércio em geral, shopping Center entre outros, conta com uma decoração rústica, andar alto, sendo uma suíte com duas camas de solteiro, piso laminado com armários, ar condicionado, TV a cabo com acesso a internet e Wi-fi, banheiro com blindex gabinetes e bancadas em mármore, sala de estar com sofá-cama, cozinha compacta, frigobar, máquina de lavar, sacada de fundo, tendo salas de convenções, serviços de quarto disponível, lavanderia, restaurante com Buffet de café da manhã e almoço, piscina ao ar livre com terraço,

[VER MAIS](#)

Localização

📍 RUA MAJOR SOLON 535, Cambuí, Campinas



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



Venda, Flat, Travel Inn Cambuí, Cambuí

📍 RUA MAJOR SOLON 535 - Cambuí, Campinas

Ótima localização pertence a uma rede de Hotéis com uma particularidade em ter acesso ao bairro cambuí onde a gastronomia é um sucesso, comércio em geral, shopping Center entre outros, conta com uma decoração rústica sendo uma suíte com duas camas de solteiro, piso...


R\$ 270.000

48 m² total | 1 Quarto | 1 Banheiro

[VER DETALHES >](#)

imovelweb
Busque por localização ou palavra-chave
Calcule seu financiamento
CADASTRAR-ME
ENTRAR
ANUNCIAR UM IMÓVEL

← Venda, Flat, Travel Inn Cambuí, Cambuí
📍 RUA MAJOR SOLON 535, Cambuí, Campinas
📌 DENUNCIAR ANÚNCIO



APARTAMENTO À VENDA

Rua Major Solon

Cambuí, Campinas - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 230.000

Simular financiamento

1	76	76	
QUARTO	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	

R\$ 3.026

VALOR DO M²


R\$ 572

CONDOMÍNIO

R\$ 67

IPTU

DESTAQUE



Valor Venda

R\$ 270.000

SIMULAR FINANCIAMENTO

Área total

48m²

Quarto

1

Banheiro

1

Vaga

1

PICCOLOTO IMÓVEIS

(19) 21383838

Código: **H000040**

Contato: **PICCOLOTO IMÓVEIS**

Mensagem

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imovelweb e gostaria de receber mais informações.

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(19) 3735-5700

(19) 97402-9851

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 230.000, Cambuí - Campinas - SP que encontrei no ZAP.

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR E-MAIL

LIMPAR

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Adicione este imóvel na sua lista

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA DE ARAUJO, liberado nos autos em 29/09/2017 às 14:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004003-42.2014.8.26.0114 e código 2F24733.

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

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

Processo Digital: **1004003-42.2014.8.26.0114**
Assunto – Classe: **Execução de Título Extrajudicial**
Espécies de Títulos de Crédito

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial nomeado nos autos da ação de *Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito*, movido por BANCO SAFRA S/A, contra ANTONIO CARLOS VEIGA MACHADO, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **requerer o levantamento de seus honorários periciais depositados a fls. 147, de acordo com os acréscimos legais que houver.**

Nestes termos. Pede e Espera Deferimento.

Campinas, 06 de setembro de 2017.

José Donizete dos Santos

Perito Avaliador Judicial
CCM: 35.066-4

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

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

Processo Digital: 1004003-42.2014.8.26.0114
Assunto – Classe: Execução de Título Extrajudicial
Espécies de Títulos de Crédito

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial nomeado nos autos da ação de *Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito* movido por **BANCO SAFRA S/A**, contra **ANTONIO CARLOS VEIGA MACHADO**, 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

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 DO IMÓVEL

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: **6 DE SETEMBRO DE 2017**

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

1 – PRELIMINARES

Trata-se da ação de *Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito* movido por BANCO SAFRA S/A, contra ANTONIO CARLOS VEIGA MACHADO.

Deu-se à causa o valor de R\$ 102.767,49 (cento e dois mil setecentos e sessenta e sete reais e quarenta e nove centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi lavrado a fls. 72, o Termo de Penhora e Depósito de 50% dos seguintes bens:

- *Apartamento sob número “22”(vinte e dois), localizado no 2º andar do Edifício “Forte Santos Octávio Flat service”, à Rua Major Solon, 535, nesta cidade de Campinas, 1ª circunscrição Imobiliária, constituído de sala de estar e jantar, dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço, com área útil de 48,97m², área comum de 27,447m². área total de 76,417m² e uma fração ideal correspondente a 1,2267% no todo do terreno onde se assenta o edifício.*

Matrícula 106.303 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. (SIC)

- *Vaga de garagem nº “56”, localizada no subsolo “2” do Edifício “Forte Santos Octávio Flat service”, à Rua Major Solon, 535, nesta cidade de Campinas, 1ª circunscrição Imobiliária, com área útil de 8,25m², uma área comum de 7,228m² e área total de 15,478m², cabendo-lhe uma fração ideal correspondente a 0,2439%, no todo do terreno onde se assenta o edifício.*

Matrícula 106.304 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. (sic)

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

- *Apartamento número “62”(sessenta e dois), localizado no 6º andar do Edifício “Forte Santos Octávio Flat service”, à Rua Major Solon, 535, nesta cidade de Campinas, 1ª circunscrição Imobiliária, constituído de sala de estar e jantar, dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço, com área útil de 48,97m², área comum de 27,447m² área total de 76,417m² e uma fração ideal correspondente a 1,2267% no todo do terreno onde se assenta o edifício.*

Matrícula 106.329 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. (SIC).

Este perito foi honrado com sua nomeação a fls. 137, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

2 – VISTORIA

Dando início as diligências, visando vistoriar e avaliar os imóveis penhorados, este signatário se dirigiu no dia 01/09/2017, às 14h30, à Rua Major Solon, nº 535, apartamentos, 22 do 2º andar, uma vaga de garagem localizada no subsolo “2”, e apartamento 62, do 6º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service. Lá chegando foi atendido pelo Sr. Adriano, que acompanhou os trabalhos deste avaliador.

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO - “Vistoria in loco”

- **Construção:** Prédio de Alvenaria
- **Tipo:** 02 (dois) apartamentos e 01 (uma) vaga de garagem do subsolo “2”, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Sólón, 535, bairro Cambuí, nesta.
- **Identificações:** Matrículas **106.303**, **106304** e **106.329** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Sólón, 535, bairro Cambuí, nesta.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

2.2 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Foram observadas dos imóveis as seguintes

características:

Trata-se de 03 três unidades autônomas designadas por 02 (dois) apartamentos e 01 (uma) vaga de garagem, sendo:

Apartamento nº 22 (vinte e dois), localizado no 2º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, bairro Cambuí, nesta cidade de Campinas, 1ª Circunscrição Imobiliária, constituído de sala de estar e jantar, dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço, com área útil de 48,97m², área comum de 27,447m², área total de 76,417m², fração ideal correspondente 1,2267 no terreno onde se assenta o edifício. **Matrícula 106.303** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Sala de estar/jantar com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, sanca de gesso, pintura em látex, piso de laminado, rodapé de madeira; **terraço** com porta de correr, esquadrias de alumínio, vidros transparentes, teto laje com acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, parapeito de alvenaria, acabamento em látex, piso e rodapé de ardósia.



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



Terraço



Hall de circulação (Closet) com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, armário, piso de laminado, rodapé de madeira.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



Dormitório com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, janela de correr com esquadrias de alumínio, vidros transparentes, armário, piso de laminado e rodapé de madeira.



Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje com acabamento de sanca gesso, paredes com acabamento de reboco, massa corrida, pintura em látex, box com esquadrias de alumínio vidros blindex, paredes com acabamento de azulejo, vitrôs com esquadrias de alumínio tipo basculantes, vidros fantasia, pia de granito com cuba de louça, bidê e vaso sanitário de louça, piso e rodapé de cerâmica.



Cozinha com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, balcão de alvenaria com tampo de madeira, acabamento de madeira entre a cozinha e a sala, pia de granito com cuba inox, acabamento na parede de azulejo e granito, piso e rodapé de cerâmica; **área de serviço** com teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, vitrô com esquadria de alumínio tipo basculante, tanque de louça, piso e rodapé de cerâmica.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



VAGA DE GARAGEM:

Uma vaga de garagem nº 56, localizada no subsolo “2”, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon,

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*

535, nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, com uma área útil de 8,25m², área comum de 7,228m² e área total de 15,478m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,2439% no todo do terreno onde se assenta o edifício, **Matrícula 106.304**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Teto de laje, paredes com acabamento em látex.



APARTAMENTO - 62

Apartamento nº **62** (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, bairro Cambuí, nesta cidade de Campinas, 1ª Circunscrição Imobiliária, constituído de sala de estar e jantar, dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço, com área útil de 48,97m², área comum de 27,447m², área total de 76,417m², fração ideal correspondente 1,2267 no terreno onde se assenta o edifício. **Matrícula 106.329** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Sala de estar/jantar com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, sanca de gesso, pintura em látex, piso de laminado, rodapé de madeira; **terraço** com porta de correr, esquadrias de alumínio, vidros transparentes, teto laje com acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, parapeito de alvenaria, acabamento em látex, piso e rodapé de ardósia.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



Hall de circulação (closet) com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, armário, piso de laminado, rodapé de madeira.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos



Dormitório com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, janela de correr com esquadrias de alumínio, vidros transparentes, armário, piso de laminado e rodapé de madeira.



Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje com acabamento de sanca gesso, paredes com acabamento de reboco, massa corrida, pintura em látex, box com esquadrias de alumínio vidros blindex, paredes com acabamento de azulejo, vitrôs com esquadrias de alumínio tipo basculantes, vidros fantasia, pia de granito com cuba de louça, bidê e vaso sanitário de louça, piso e rodapé de cerâmica.

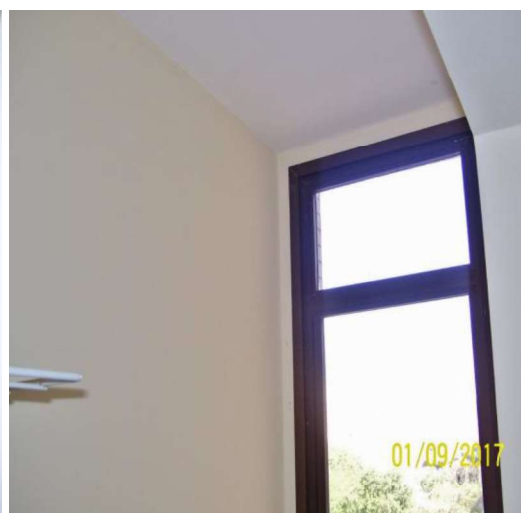


Cozinha com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, balcão de alvenaria com tampo de madeira, acabamento de madeira entre a cozinha e a sala, pia de granito com cuba inox, acabamento na parede de azulejo e granito, piso e rodapé de cerâmica; **área de serviço** com teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

em látex, vitrô com esquadria de alumínio tipo basculante, tanque de louça, piso e rodapé de cerâmica.



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Os imóveis contam com portaria 24 horas servidos por 3 (três) elevadores, sendo 1 de serviço.

Área de lazer; piscina, academia, restaurante e salão de festas.

Os mesmos foram vistoriados em **(01/09/2017, 14h30)**, e se encontravam em bom estado de conservação.

3 – DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

O local onde se situam os imóveis é dotado de vários estabelecimentos comerciais, linhas de ônibus, com as ruas asfaltadas, iluminação pública, telefonia, rede de internet, rede de água e esgoto, enfim, com todas as benfeitorias necessárias.

Os imóveis estão localizados próximo ao supermercado Carrefour Cambuí e Praça Santa Cruz.

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 dos imóveis, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes nos imóveis, 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, pesquisas “on line”.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

4.2 – FONTES DE PESQUISA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambui->

<https://www.vivareal.com.br/52603/santiago-imizeis/>

Telefones: [\(19\) 3255-5575](tel:(19)3255-5575) - [\(19\) 99630-7209](tel:(19)99630-7209)

<https://www.vivareal.com.br/34250/walmar-consultoria-imobiliaria/>

Telefones: [\(19\) 3231-0044](tel:(19)3231-0044) - [\(19\) 99310-2577](tel:(19)99310-2577)

https://www.vivareal.com.br/136595/tatiana-colombo-consultoria-imobiliaria/?_vt=map:c

Telefones: [\(19\) 99241-5099](tel:(19)99241-5099) - [\(19\) 99183-7728](tel:(19)99183-7728)

http://www.imovelweb.com.br/imobiliarias/piccoloto-imizeis_15741548-imizeis.html

Telefone: [\(19\) 21383838](tel:(19)21383838) – PICCOLLOTO IMÓVEIS

http://www.imovelweb.com.br/imobiliarias/piccoloto-imizeis_15741548-apartamentos-flat-venda-cambui-campinas-areap-mobiliado.html

Telefone: [\(19\) 21383838](tel:(19)21383838) – PICCOLLOTO IMÓVEIS

<https://www.zapimizeis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+cambui+campinas+sp+76m2+RS230000/ID-11378081/?paginaoferta=4>

<https://www.zapimizeis.com.br/imobiliaria/chiminazzo-imizeis>

Telefones: [\(19\) 3735-5700](tel:(19)3735-5700) – [\(19\) 97402-9851](tel:(19)97402-9851)

<https://imizeis.trovit.com.br/apartamento-rua-major-solon-cambui-campinas>

5 – AVALIAÇÃO

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

Avaliações e Perícias Judiciais *José Donizete dos Santos*

Apartamento nº 22 (vinte e dois), localizado no 2º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, bairro Cambuí, nesta cidade de Campinas/SP.	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00
Uma vaga de garagem nº 56 , localizada no subsolo “2”, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, nesta cidade de Campinas/SP.	R\$ 30.000,00	R\$ 15.000,00
Apartamento nº 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do Edifício “Forte Santo Octávio Flat Service”, à Rua Major Solon, 535, bairro Cambuí, nesta cidade de Campinas/SP.	R\$ 240.000,00	R\$ 120.000,00
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$ 550.000,00	R\$ 275.000,00

5.1 – RESUMO DE VALORES

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (100%) =	R\$ 550.000,00
VALOR DOS IMÓVEIS PENHORADOS (50%) =	R\$ 275.000,00

ASSIM, TEM-SE QUE VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO É DE:

=R\$ 275.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)=

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

6 – ENCERRAMENTO

Laudos elaborados em dezoito (18) laudas, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos.

Pede e Espera Deferimento.

Campinas, 06 de setembro de 2017.

José Donizete dos Santos

Perito Avaliador Judicial

CCM: 35.066-4