

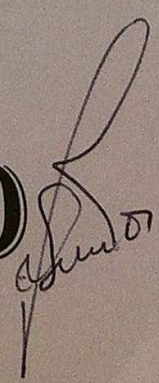
Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP.

PROCESSO Nº: 1880/00
0022979-08.2000.8.26.0114
AÇÃO: FALÊNCIA

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,
perito e avaliador judicial nomeado nos autos da *falência* de **G. MARKET
COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA**, em curso por essa E. Vara e
respectivo Cartório do 3º Ofício, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, apresentar seu

LAUDO



Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1189
J

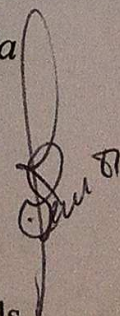
1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação da *falência* de G. MARKET
COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA.

Deu-se á causa o valor de R\$ 50.000,00.

Para segurança do juízo e satisfação do débito foi
arrecadado a fls. 98 o seguinte bem:

“01 Um lote de terreno pelo nº 06, oriundo da anexação dos lotes nºs 06 e 07, da quadra “P”, do loteamento denominado Chácaras Santa Margarida, em Barão Geraldo, desta comarca, 40,00 metros de frente para o caminho 10; do lado direito 51,00 metros onde confronta com o lote 05; do lado esquerdo 51,00 metros onde confronta com o lote 08 e findos com 40,00 metros, onde confronta com os lotes 16 e 17, com área total de 2.040,00 ms² objeto da Matrícula nº R-03/55.835, e respectiva construção da av02, da mesma”. (sic).



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

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1190
/

2 – VISTORIA

Iniciando às diligências, com o objetivo de localizar, vistoriar e avaliar o imóvel acima descrito, este perito se dirigiu no dia 13/09/2013 ao seguinte endereço:

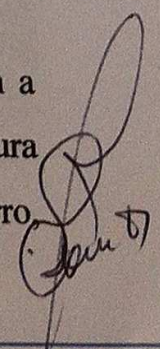
Antigo Caminho 10 nº 153, atualmente denominado **Rua Bortolo Martins, 153, Chácara Santa Margarida, Guará, Barão Geraldo**, nesta, onde foi atendido pelo Sr. Wilson, que acompanhou s trabalhos deste signatário.

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

- **Idade da construção:** 37 anos aproximadamente
- **Área construída:** 370,00ms² + Piscina 60,00ms² - TOTAL = **430,00ms²**
- **Área do terreno:** 2.040,00ms².
- **Identificação:** Matrícula nº 55.835 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP.
- **Endereço:** Antigo Caminho 10 nº 153, atualmente denominado **Rua Bortolo Martins, 153, Chácara Santa Margarida, Guará, Barão Geraldo**, nesta.

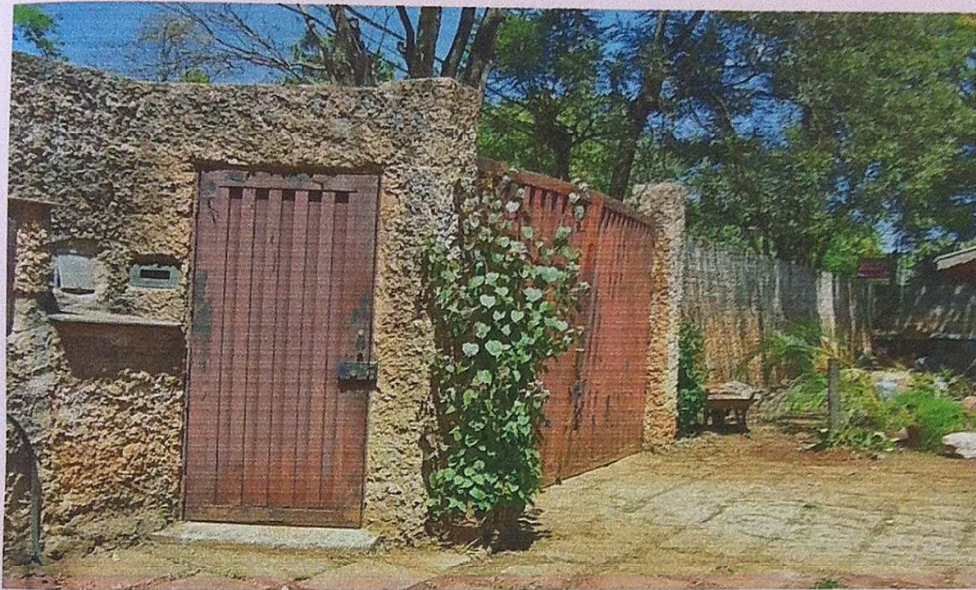
Além disso, foram observadas as seguintes características:

O imóvel é cercado por muros de alvenaria com a parte interna e externa com acabamento de chapisco medindo 2,00ms de altura aproximadamente, portão de acesso á garagem e social com esquadrias de ferro acionamento manual, entrada com piso de placas de concreto e grama.



Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1191
A



Garagem coberta com telhas de barro, madeiramento aparente, com pilares de sustentação, piso de lajota; junto à garagem está sendo construída uma lavanderia com teto de laje e paredes revestidas de reboco, portas e batentes de ferro, piso inacabado.



José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1192
/



Paredes externas do imóvel com acabamento de reboco, massa fina, pintura em látex.

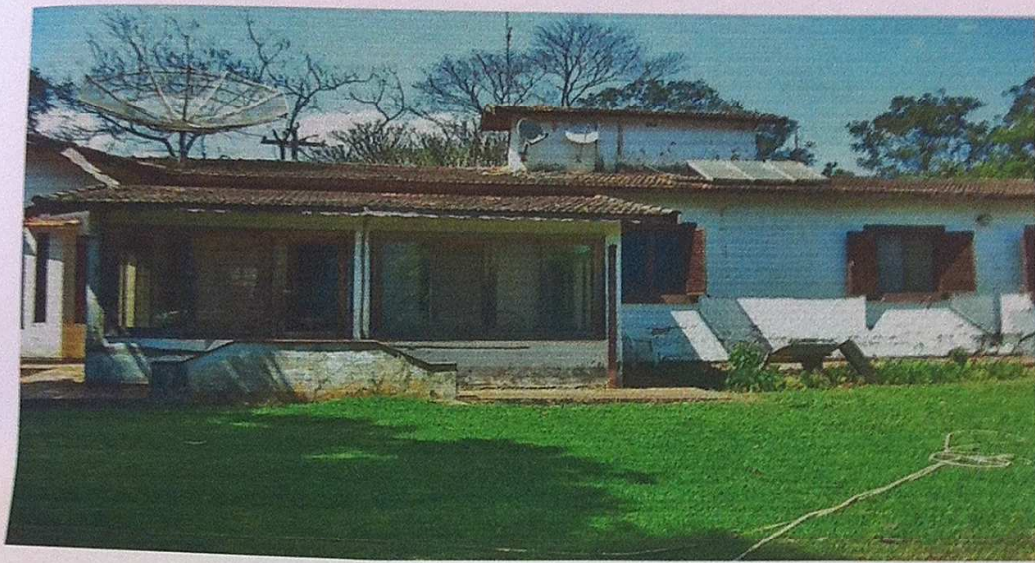


José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

1193
/



Varanda com cobertura de telhas de barro, madeiramento de peroba, sustentada de um lado por pilares de alvenaria, e do outro lado pela parede do imóvel, churrasqueira de alvenaria, pia de granito com cuba inox, piso de lajota.



Quintal com piscina de alvenaria medindo 60,00ms², acabamento em pedra mineira, banheiro com paredes revestidas de reboco e parte com acabamento de azulejo, pia e vaso sanitário de louça.

Donizete

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1194
a



Área de lazer com teto de laje, pilares de sustentação de alvenaria, pintura em látex, fechada com esquadrias de madeira, vidros transparentes de correr, piso e rodapé de lajota.

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

1195
/



Área de serviço com teto de laje, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, tanque de louça, vitro com esquadrias de ferro, tipo basculante, vidros transparentes, armário embutido, piso de cerâmica.



Donizete

Perícias e Avaliações Judiciais José Donizete dos Santos

1196
A

Cozinha planejada com porta e batente de madeira, teto de laje, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia de granito com cuba inox, gabinete, vitro com esquadria de ferro tipo basculante, vidros fantasia, piso e rodapé de cerâmica.



Sala de jantar com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes com acabamento de azulejo, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros fantasia, piso e rodapé de lajota.



[Handwritten signature]

Perícias e Avaliações Judiciais José Donizete dos Santos

1197
A

Sala de estar com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes com acabamento de reboco, pintura em látex, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros fantasia, piso e rodapé de lajota.



Hall de circulação com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, piso e rodapé de lajota.



Banheiro social com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, banheira de hidro de alvenaria, box com esquadrias de alumínio e acrílico, pia de granito, cuba de louça e vaso sanitário de louça, vitros com esquadrias de ferro tipo basculante, vidros fantasia, piso de cerâmica.

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1198
A



Dois dormitórios com portas e batentes de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, janela com esquadrias de ferro, vidros transparentes, piso e rodapé de lajota.



José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

1199
/



Suíte com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, janela com esquadrias de ferro, vidros transparentes, piso e rodapé de cerâmica; banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, paredes revestidas de azulejo até o teto, banheira com hidro, vidro com esquadria de ferro, vidros fantasia, pia e vaso sanitário de louça, piso e rodapé de cerâmica; closet com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, armários e sapateira de madeira, piso e rodapé de lajota.



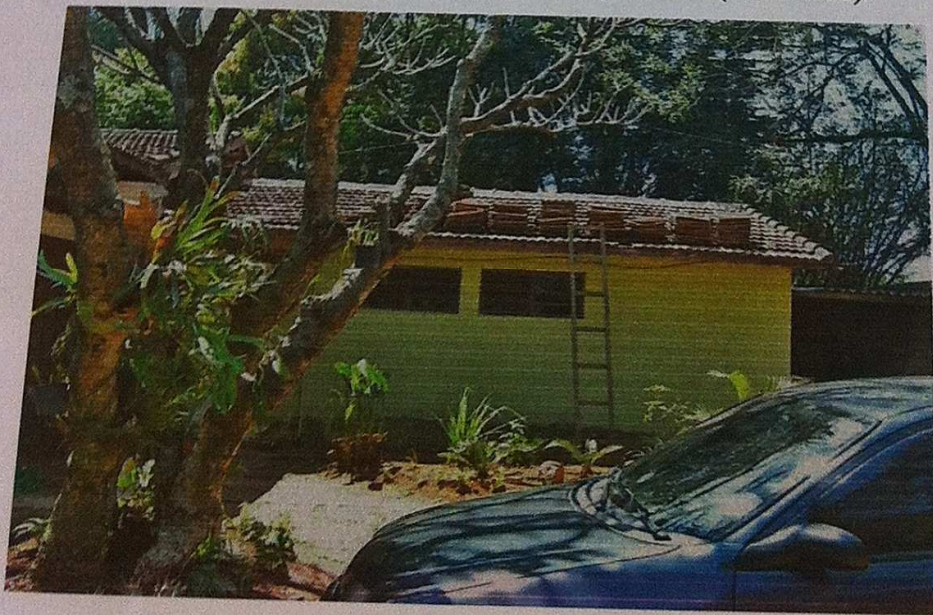
José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1200
/4



Edícula, (caseiro) com porta e batente de madeira, de acesso à lavanderia, teto de telhas de barro, madeiramento de peroba, vidro com esquadrias de ferro vidros fantasia, piso de cimento queimado (vermelhão).



José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

120/4



Sala com porta e batente de madeira, teto de madeira (lambril), paredes revestidas de reboco, pintura em látex, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, assentos de alvenaria, piso e rodapé de cerâmica.

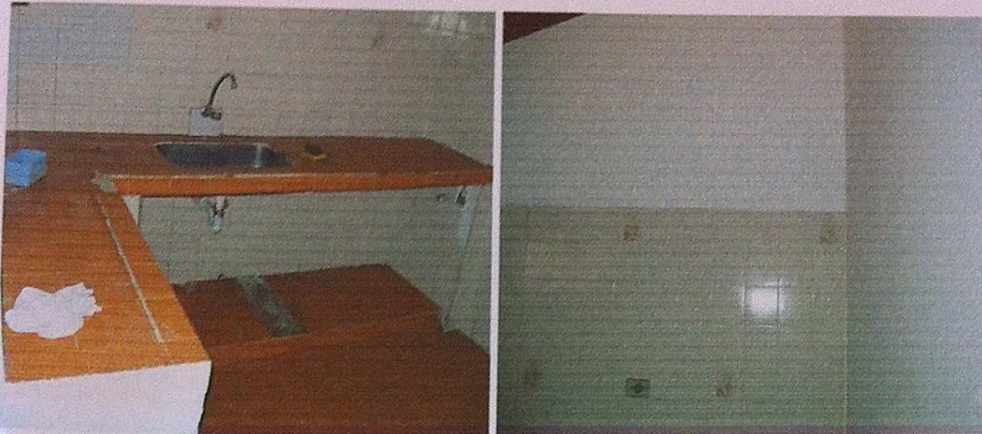


Cozinha com teto de madeira (lambril), paredes parte com reboco e látex, parte de azulejo ½ barra, pia com balcão de alvenaria, cuba inox, piso e rodapé de cerâmica.

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

1202
/



Dormitório com porta e batente de madeira, teto com forro de madeira (lambril), paredes revestidas de reboco, pintura em látex, janela com esquadrias de alumínio de correr, vidros transparentes, piso e rodapé de lajota.



Banheiro com porta sanfonada de PVC, teto de madeira (lambril), paredes revestidas de azulejo ½ barra, acabamento em látex, vidro com esquadrias de ferro, vidros fantasia, pia e vaso sanitário de louça, piso e rodapé de lajota.



José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1203/A



18 9043/
d.
penso

3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para se chegar ao valor de mercado do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no bairro, 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 a imobiliárias, com análise de outros negócios semelhantes.

Apes
de

4 - FONTES DE PESQUISA:

www.vivareal.com.br

www.amaralimoveis.net

www.zap.com.br/imoveis

www.imoveis.trovitbrasil.com.br

REVISTA CASA & IMÓVEIS

REVISTA ESPECIAL IMÓVEIS

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1207
A

5 – DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

O bairro onde se situa o imóvel é dotado de vários estabelecimentos comerciais, linhas de ônibus, com as ruas asfaltadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, 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.

6 – VALOR TOTAL DA 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 total da avaliação é de:

(R\$895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais)).

7 – OBSERVAÇÕES FINAIS:

O imóvel encontrava-se no dia da vistoria 13/09/2013, necessitando de reformas no telhado, parte do reboco nas paredes, infiltrações do telhado.

José Donizete dos Santos

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

1205/1

6 – VALOR TOTAL DA 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 total da avaliação é de:

(R\$895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais)).

7 – OBSERVAÇÕES FINAIS:

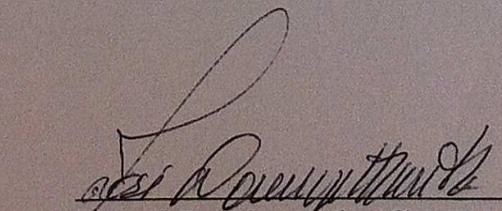
O imóvel encontrava-se no dia da vistoria 13/09/2013, necessitando de reformas no telhado, parte do reboco nas paredes, infiltrações do telhado.

8 – ENCERRAMENTO

Laudo elaborado 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, 13 de setembro de 2013.


José Donizete dos Santos
Perito e Avaliador Judicial

8 1043/

at. penso

Apen du

2

1

1

1

1

1

1

1208
/

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª. (TERCEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS-SP.

**PROC. 00022979-08.2000.8.26.0114 (114.01.2000.022979-8/00000)
FALÊNCIA – G. MARKET COM. E IMP. LTDA.**

Nº ordem 1880/2000, 3ª VARA CÍVEL

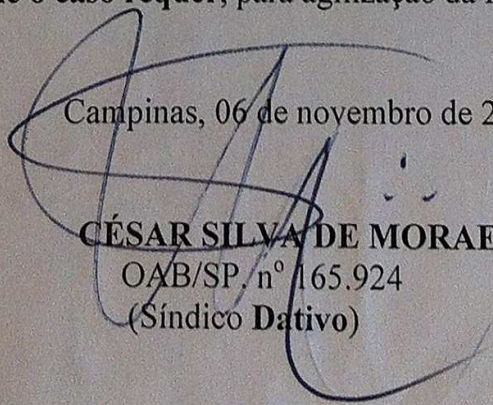
114 FCM.13.00221927-0 01113 1871 97

MASSA FALIDA de G. MARKET COM. E IMP. LTDA., por seu síndico dativo infra-assinado, nos autos da falência em testilha, vem a nobre presença de Vossa Excelência, respeitosamente, manifestar concorde com os laudos de avaliações apresentados pelos peritos e requerer o prosseguimento do feito com a **urgente designação de datas para hasta pública em Campinas e São João da Boa Vista-SP** (esta, Comarca onde foi avaliado o segundo imóvel), reiterando a realização na forma do **Provimento CSM-1626/2009**, conforme se tem feito em outras falência em que atua este sindicante, nomeando-se gestora de leilões cadastradas junto ao Tribunal de Justiça, ficando indicada a empresa MEGALEILÕES que já atuou na falência de ROBERTA PERES MARINS-ME, desta 3ª Vara Cível, PROC. **0044162-98.2001.8.26.0114 (114.01.2001.044162-0/000000-000, nº ordem: 3494/2001)**, resultando em pleno êxito a efetivação das alienações.

Em seguida, **oficiando-se ao Juízo da 1ª Vara de São João da Boa Vista-SP**, na precatória referida (fls. 105), comunicando.

À manifestação do nobre representante do Ministério Público, com a **urgência que o caso requer**, para agilização da falência.

Campinas, 06 de novembro de 2013



CÉSAR SILVA DE MORAES
OAB/SP, nº 165.924
(Síndico Dativo)