

1185

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

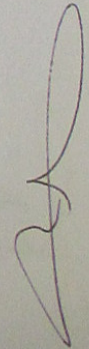
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP

Processo nº 3214/98

0046211-20.1998.8.26.0114

AÇÃO: DESPEJO

**JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,**  
perito e avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de Despejo por falta de pagamento, que **ZILDA FURLAN FRANÇA** move contra **CLODOMIRO BERTIN e outras**, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu,

**L A U D O** 

146

Avaliações e Perícias Judiciais  
José Donizete dos Santos

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de Despejo por falta de pagamento, que ZILDA FURLAN FRANÇA move contra CLODOMIRO BERTIN e outras.

Deu-se à causa o valor de R\$ 14.666,64 (quatorze mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e quatro centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi lavrado o termo de penhora à fls. 87, do seguinte bem:

- *Um imóvel situado à Rua Quitandinha, 317 Bairro San Conrado, distrito de Sousa, Campinas- SP, devidamente Matriculado sob nº 27.047 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP. (SIC)*

Este perito foi honrado com sua nomeação a fls. 155, para vistoriar e avaliar o imóvel supra.

2 - VISTORIA

Iniciando as diligências, visando vistoriar o imóvel, este perito se dirigiu à Rua Quitandinha, 317, Caminhos de San Conrado, Sousas, nesta Comarca, onde foi atendido pela Sr. Clodomiro, que acompanhou os trabalhos na vistoria do imóvel.

Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com

1992

CAMPINAS SP 206.469

## Avaliações e Perícias Judiciais

### José Donizete dos Santos

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

- **Idade do imóvel:** 21 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Sobrado (três (3) pavimentos sendo: inferior, térreo e superior).
- **Cobertura:** Telhas de barro
- **Área total construída:** 650,00ms<sup>2</sup> aproximadamente, não estando regularizada junto à Prefeitura Municipal desta comarca.
- **Área total do terreno:** 600,00ms<sup>2</sup>.
- **Identificação:** Matrícula 27.047 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Quitandinha, 317, Caminhos de San Conrado, Sousas, nesta Comarca.

Além disso, foram observadas as seguintes características:

### DO IMÓVEL

Trata-se de uma construção de alvenaria tipo sobrado, contendo **três (03) pavimentos, inferior, térreo e superior**, cobertura de telhas de barro, madeiramento de peroba, frente com portões social e da garagem com esquadrias de ferro, acionamento manual, muros, frente, laterais e fundos de alvenaria, revestidos de reboco, pintura em látex, piso da frente de concreto.

O mesmo tem o **acabamento externo** de reboco, massa fina, e pintura em látex.

SP 206.469

# Avaliações e Perícias Judiciais

## José Donizete dos Santos

1408



- Parte externa e lateral conforme segue

Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
 fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com

149

SP 206.469

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*



**PAVIMENTO INFERIOR**

Escada e corredor de acesso ao pavimento inferior com teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, piso de concreto.



SP 206.469

180

# Avaliações e Perícias Judiciais

## José Donizete dos Santos

Salão de festa com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, gola de gesso, portas de madeira, vidros fantasia, vitros com esquadrias de ferro, tipo basculante, cascata com acabamento em pedra, piso de cerâmica.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: [j.donizete@hotmail.com](mailto:j.donizete@hotmail.com) ou [doni58@live.com](mailto:doni58@live.com)

SP 206.469

# Avaliações e Perícias Judiciais

## José Donizete dos Santos

101



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: [j.donizete@hotmail.com](mailto:j.donizete@hotmail.com) ou [doni58@live.com](mailto:doni58@live.com)

182

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

Banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje com acabamento de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de reboco, massa corrida, pintura em látex, azulejo ½ barra, vidro com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros fantasia, pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



Adega com porta e batente de madeira, teto de concreto, paredes de tijolinhos, piso pedra mineira; **cozinha** auxiliar com teto de laje e massa corrida, gola de gesso, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, azulejo ½ barra, pia com acabamento de inox, gabinete, porta de acesso ao quintal com vidro fosco, vidro com esquadrias de ferro tipo basculante, vidro fosco, piso de cerâmica.



# Avaliações e Perícias Judiciais

## José Donizete dos Santos

18



184

ADVOGADO 648/SP 2003 - fone/tele... 083-392

## Avaliações e Perícias Judiciais

### José Donizete dos Santos



Quintal fechado com muros de alvenaria, pintura em látex, piso de cimento e pedra mineira; piscina de alvenaria e fibra, medindo 6,00X13,00X1,40ms, sem condições de uso temporariamente.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com



**PAVIMENTO TÉRREO**

Escada interna de alvenaria, tipo caracol com corrimão de acesso ao pavimento térreo.



186

## Avaliações e Perícias Judiciais

### José Donizete dos Santos

Garagem com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso e rodapé de ardósia.



Sala de estar, jantar, TV e lareira, com porta de vidros temperados na frente do imóvel, esquadrias de alumínio e escada de acesso interno de alvenaria, tipo caracol, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso de granito e ipê, rodapé de ipê.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

184



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: [j.donizete@hotmail.com](mailto:j.donizete@hotmail.com) ou [doni58@live.com](mailto:doni58@live.com)

188

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*



Lavabo com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, acabamento de gesso, gola de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vitro com esquadrias de ferro tipo basculantes vidros canelados, pia de granito com cuba de louça, piso de cerâmica.

Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: [j.donizete@hotmail.com](mailto:j.donizete@hotmail.com) ou [doni58@live.com](mailto:doni58@live.com)

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

189



Área de luz com porta de vidros temperados, paredes revestidas de reboco, pintura em látex, piso e rodapé de ardósia.



Cozinha com porta e batente de ferro e vidros, despensa com teto de laje, acabamento de massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vidro com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros canelados, piso de cerâmica.

Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: [j.donizete@hotmail.com](mailto:j.donizete@hotmail.com) ou [doni58@live.com](mailto:doni58@live.com)

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

190



Corredor de circulação com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, closet com porta e batente de madeira, piso de granito.





191

## Avaliações e Perícias Judiciais

### José Donizete dos Santos

Dois dormitórios com portas e batentes de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, armários embutidos, portas de acesso à sacada tipo veneziano, com vidros transparentes, piso em carpete de madeira e rodapé de madeira.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com

102

## Avaliações e Perícias Judiciais

### José Donizete dos Santos

Banheiro social com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, acabamento de gesso, gola de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, box com esquadrias de alumínio, acrílico, pia de granito com cubas de louça, vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



Suíte com portas e batentes de madeira, sendo uma tipo veneziana, vidros transparentes de acesso à sacada, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso em carpete; **banheiro** com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, acabamento de gesso, gola de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, box com esquadria de alumínio e acrílico, pia de granito com cuba de louça, vaso sanitário de louça, piso de cerâmica. Sacada com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, piso de cerâmica, sem grade de proteção.

Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

103



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

194



Sacada do piso térreo parte com proteção e lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, na sacada do térreo foi **construído um banheiro** com teto de laje, acabamento de gesso, gola de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



195

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

PAVIMENTO SUPERIOR INACABADO

Escada de acesso ao pavimento superior de alvenaria tipo caracol, inacabada.

Salão com cobertura de telhas de barro, madeiramento a vista, paredes revestidas de reboco, portas e batentes de acesso à sacada tipo veneziano, piso inacabado, telhas fora do lugar com infiltrações.



*[Handwritten signature]*

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

196



Suíte com portas e batentes de madeira tipo veneziana, teto de laje acabamento em sanca de gesso, paredes revestidas de reboco, pintura em látex, piso inacabado; **banheiro** teto de laje revestido de reboco, paredes inacabadas, parte com azulejo até o teto e piso de concreto.



*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

198



Área livre cercada por paredes de alvenaria,  
piso de cerâmica.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

Sacada com teto de telhas de barro, acabamento de lambril, proteção de segurança na frente, lateral sem proteção, piso de concreto.



Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201, bloco "C" apto. 02 - Jardim. Paulicéia - CEP. 13060-073 Campinas - SP  
fone: (19) 3269 7822 - Cel. (19) 99675 7278 - e-mail: j.donizete@hotmail.com ou doni58@live.com



109

## *Avaliações e Perícias Judiciais* *José Donizete dos Santos*

**Observações finais:** O imóvel vistoriado necessita de reforma geral sendo telhado, paredes, piso, banheiros, pintura, sacadas, piscina, corredor de acesso aos ambientes no térreo, portas de acesso às sacadas e vitros.

Área total construída e de 650,00ms<sup>2</sup> aproximadamente, e não estava regularizada junto à Prefeitura Municipal desta comarca na data da vistoria.

O referido imóvel se encontrava no dia da vistoria (01/02/2014) em regular estado de conservação.

### **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 às imobiliárias, com análise de outros negócios semelhantes.

### **4 - FONTES DE PESQUISA**

[www.zapmoveis.com.br](http://www.zapmoveis.com.br)

[www.imevestrovit.com.br](http://www.imevestrovit.com.br)

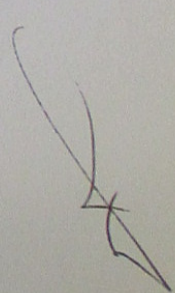
[www.webcasas.com.br](http://www.webcasas.com.br)

[www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

[www.cmbimoveis.com.br](http://www.cmbimoveis.com.br)

Revista Casa & Imóveis

Revista Especial Imóveis



200

*Avaliações e Perícias Judiciais*  
*José Donizete dos Santos*

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 - AVALIAÇÃO

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

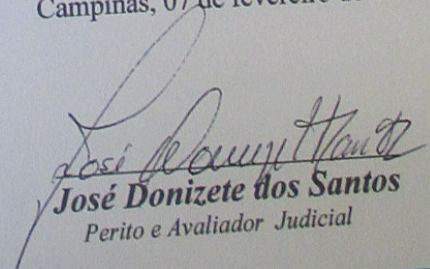
- Assim, tem-se que o valor total da avaliação é de:  
**RS 952.000,00 (novecentos e cinquenta e dois mil reais).**

8 - ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em vinte e sete (27) laudas, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos Pede e Espera Deferimento

Campinas, 07 de fevereiro de 2014.

  
**José Donizete dos Santos**  
Perito e Avaliador Judicial