

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

172

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

Processo nº: 0028781-50.2001.8.26.0114
Classe: Procedimento Sumário – Despesas Condominiais
Ordem: 2328/2001

J. Donizete
Ar protocolado, nos
termos do art 32 da
NSCGT.
Campinas, 24/16/11
Vanessa Miranda
Vanessa Miranda

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial nomeado nos autos da ação de *procedimento sumário despesas condominiais* que, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE JAGUARA**, move contra **RALFE DOS SANTOS FERREIRA**, em curso por esta 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 E DESCRIÇÃO - Vistoria "in loco"

2.2 - CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS DO IMÓVEL

3 - DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 - ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

4.2 - FONTES DE PESQUISA

5 - AVALIAÇÃO

5.1 - RESUMO DE VALORES

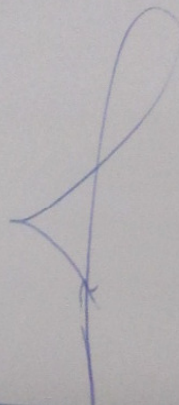
6 - ENCERRAMENTO

6.1 - DATA: 13 DE JUNHO DE 2017

7 - ANEXOS:

7.1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

7.2 - COMPARATIVOS



1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de *procedimento sumário* (em geral) que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO PAULO move contra JOÃO FRANCISCO COLLI e sua esposa SÔNIA DO CARMO MARINO COLLI.

Deu-se à causa o valor de R\$ 3.214,81 (três mil duzentos e quatorze reais e oitenta e um centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi lavrado o TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO a fls.137, do seguinte bem:

- *Um Apartamento n° 1004, localizado no 10° andar do Edifício denominado "Barão de Jaguará", localizado à Rua Conceição, n° 40, nesta cidade, descrito minuciosamente na Matrícula n° 22.931 do 1° CRI de Campinas do qual foi depositário, o Sr. Ralfe dos Santos Ferreira. (SIC)*

Este perito foi honrado com sua nomeação a fls. 130, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

2 - VISTORIA

Dando início às diligências, para vistoriar e avaliar o imóvel penhorado, este signatário se dirigiu à Rua Conceição, n° 40, apartamento 1004, do 10° andar, Condomínio Edifício Barão de Jaguará, nesta cidade, onde foi atendido pelo Sr. Ralfe, que acompanhou os trabalhos na vistoria do imóvel.

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

- **Idade do imóvel:** 48 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Kitnet residencial
- **Identificação:** Matrícula 22.931 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Conceição, nº 40, apartamento 1004, do 10º andar, Condomínio Edifício Barão de Jaguara, nesta cidade.

2.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Além disso, foram observadas as seguintes

características:

Trata-se de uma unidade autônoma denominada por apartamento nº 1004, localizado no 10º andar do Condomínio Edifício Barão de Jaguara, à Rua Conceição, nº 40, nesta cidade e 1º Subdistrito, composto de dormitório, living (sala), vestíbulo e banheiro, com área superficial de 34,08m², correspondente a este apartamento, uma parte ideal nas coisas de uso comum e no todo do terreno igual a 0,00389 (trezentos e oitenta e nove centésimos milésimos), terreno este mede: 26,25m de frente para a rua Barão de Jaguara; 44,25m de um lado, confrontando com a rua conceição, fazendo esquina; de outro lado a linha divisória mede 39,38m, dobra a direita em ângulo reto seguindo 3,85m, dobra a esquerda em novo ângulo reto seguindo 4,22m até

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

176

atingir os fundos, confrontando com a propriedade de Pedro Anderson ou seus sucessores; e nos fundos tem a medida de 21,34m, confrontado com o Centro de Ciências e Letras ou seus sucessores, encerrando a área total de 1.137,15m², conta ainda, com elevadores, portaria 24 horas.

Sala/dormitório com teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, armário de alvenaria, vidro com esquadrias de ferro, sendo, parte inferior de correr e parte superior tipos basculantes, vidros transparentes, piso de taco de madeira.

Hall/cozinha com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, armário de alvenaria, pia de granito com cuba de louça, piso vinílico.

Banheiro com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, pintura em látex, **box** de alvenaria, paredes com azulejo ½ barra, vaso sanitário, bidê e pia de louça, piso vinílico; **lavanderia** com paredes revestidas de reboco pintura em látex, acabamento com azulejo ½ barra, vidro com esquadrias de ferro tipo basculantes, piso vinílico.

3 – DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

O local onde se situa o imóvel é dotado de vários estabelecimentos comerciais, farmácias, hospitais, linhas de ônibus, com as ruas asfaltadas, iluminação pública, telefonia, rede de internet, rede de água e esgoto, enfim, com todas as benfeitorias necessárias.

O imóvel está localizado próximo ao Mercado Campineiro; a Rua Barão de Jaguará; Av. Francisco Glicério, Av. Moraes Sales.

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

De tudo que foi analisado, as observações acima mencionadas são as que denotam interesse para a realização da presente avaliação.

O imóvel se encontrava no dia da vistoria (10/06/2017 - 16hs00), em bom estado de conservação.

4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – ANÁLISES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para se chegar ao valor de mercado do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no imóvel e no local, 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, pesquisas junto aos corretores daquela região, considerando ainda, as pesquisas “on line”.

4.2 – FONTES DE PESQUISA

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/campinas/bairros/centro/kitnet_residencial/
<http://www.snsimoveis.com.br/>
<https://www.vivareal.com.br/110916/trindade-imoveis/>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-35m2-venda-RS100000-id-81741945/>
<https://imoveis.mitula.com.br/searchRE/nivel1-S%C3%A3o+Paulo/nivel2-Campinas/ordem-0/tipo-Apartamento/q-apartamentos-barao-jaguara-campinas>
<https://www.agenteimovel.com.br/imoveis/a-venda/sp/campinas/>
<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-edificio-barao-de-jaguara-centro-2925733250.htm>

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

DA AVALIAÇÃO É DE:

ASSIM, TEM-SE QUE O VALOR TOTAL

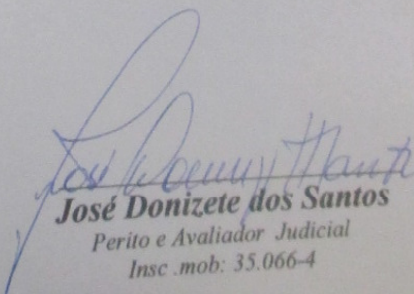
=R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)=

6 - ENCERRAMENTO

Lauda elaborado em sete (07) laudas, um anexo fotográfico e um anexo de comparativos, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Termos em que pede e espera deferimento

Campinas, 13 de junho de 2017.


José Donizete dos Santos

Perito e Avaliador Judicial
Insc. mob: 35.066-4

ANEXO: 7.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
SALA DE ESTAR (LIVING) E DORMITÓRIO



Avaliações e Perícias Judiciais 180
José Donizete dos Santos

HALL/COZINHA



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



BANHEIRO/LAVANDERIA



ANEXO: 7.2 - COMPARATIVOS

http://www.vivareal.com.br/venda/sp/campinas/bairros/centro/kitnet_residencial/

Centro, Campinas - SP
Kitnet com Quarto à Venda, 28m²
 KITNET, DIFER. PROMOTORA, PRÓXIMO À ONIBUS PARAL. VENDO CONDOMÍNIO PRÓXIMO ONIBUS PARAL.
 PREÇO:

Área m²	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
28	1	0	1	0

VER TODOS OS DETALHES CONTATAR

Centro, Campinas - SP
Kitnet com Quarto à Venda, 36m²
 ***** OPORTUNIDADE ***** Kitnet com uma vista linda para o centro reformada, no centro de Campinas e ao lado da RUA central, ótima localização para investimento. Agende para

Área m²	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
36	1	0	1	0

VER TODOS OS DETALHES CONTATAR

<http://www.snsimoveis.com.br/>

 R\$ 95.000 Condomínio: R\$ 231	 R\$ 89.000 Condomínio: R\$ 323	 R\$ 110.000 Condomínio: R\$ 266
---	---	---

<https://www.vivareal.com.br/110916/trindade-imoveis/>

Centro, Campinas - SP
Kitnet à Venda
 KITNET GRANDE, COM DIVISÓRIA, BANHEIRO COM BOX, COZINHA COM ARMÁRIO, ÁREA DE SERVIÇO E VAGA DE GARAGEM COBERTA. incluso guia

Área m²	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
--	0	0	1	1

VER TODOS OS DETALHES CONTATAR

Rua Jorge Miranda, 71 - Botafogo, Campinas - SP
Kitnet com Quarto à Venda, 46m²
 Imagine você morando ao lado do mercado municipal de Campinas e do terminal de ônibus, do seja perto de tudo. Kitnet sol da manhã com armário que divide a sala e armários na cozinha vale a pena

Área m²	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
46	1	0	1	0

VER TODOS OS DETALHES CONTATAR

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

www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-para-venda-RS100000-id-81741945/



Centro, Campinas - SP
Kitnet com Quarto para Venda/Aluguel, 35m²
 Kitnet 3 "x" 4m², próximo à Catedral. Ótima localização, com acabamento geral em novo padrão com gesso, por no corredor, banheiro com sanitário e lava-louças. Área útil de 35m².

Área m²	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
35	1	0	1	0

[VER TODOS OS DETALHES](#) [CONTATAR](#)

<https://www.imoveis.mitula.com.br/searchRE/nivel1-S%C3%A3o+Paulo/nivel2-Campinas/ordem-0/tipo-Apartamento/q-apartamentos-barao-jaguara-campinas>

Apartamento à Venda Em Centro



R\$ 110.000
 Campinas, São Paulo - Venda - Apartamento - 32 m² - 1 quarto - 1 banheiro
 Kitnet muito bem localizada, desocupada, próximo ao mercado da barão de jaguara, toda em piso fixo, sem vaga de garagem. Agência vital.

Há 1 semana e 1 dia em Imoveleweb - PROVECTUM IMOVEIS

[Ver no mapa](#)



Centro, Campinas - SP
Kitnet com Quarto à Venda, 38m²
 kitnet prox a catedral, ótima localização no centro, cond 230,00 - 13/06/2017

Área m²	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
38	1	0	1	0

[VER TODOS OS DETALHES](#) [CONTATAR](#)

Kitnet com 1 Quarto à Venda, 38 m² por R\$ 90.000

Centro, Campinas, SP - COD: 4302343



PREÇO
R\$ 90.000
 COMISSÃO
 R\$ 228
 IPTU
 R\$ 27

Tipo de imóvel:
 Kitnet

Área:
38m² (R\$ 2.368/m²)

Quartos:
 1 quarto

Banheiros:
 1 banheiro

Fale agora com o anunciante

(19) 3231-4433

Cid, tenho interesse neste imóvel:
 Kitnet 38 m², 1 quarto, Venda, R\$ 90000. Aguardo o contato, obrigado.

Nome: _____
 E-mail: _____

Receber contato por telefone ou WhatsApp

[CONTATAR ONLINE \(PNE\)](#)

As informações são fornecidas em conformidade com os [Termos de Uso](#), [Política de Privacidade](#) e [regulamento de sugestões de imóveis](#).