

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

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

Processo nº: 0004495-56.2011.8.26.0114  
Assunto - Classe: Execução de Título Extrajudicial  
Ordem nº: 162/2011

**JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,**  
perito avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de *Execução de Título Extrajudicial - Espécie de contrato*, que BANCO BRADESCO S/A, move contra TEXT PRINT INDUSTRIAS QUÍMICA E TEXTEIS LTDA 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**

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

STW

## ÍNDICE

### 1 - PRELIMINARES

### 2 - VISTORIA

2.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO DESCRIÇÃO - Vistoria "in loco"

2.2 - CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS DO IMÓVEL

### 3 - DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

### 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 5 - AVALIAÇÃO

### 6 - ENCERRAMENTO

DATA: 21 DE FEVEREIRO DE 2019

### 7 - ANEXO:

7.1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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

1 - PRELIMINARES

Trata-se da ação de *Execução de Título Extrajudicial - Espécie de contrato*, que BANCO BRADESCO S/A, move contra TEXT PRINT INDUSTRIAS QUÍMICA E TEXTEIS LTDA e outros

Deu-se à causa o valor de R\$ 101.682,40 (cento e um mil seiscentos e oienta e dois reais e quarenta centavos).

Para satisfação do débito e segurança do Juízo, foi lavrado o TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO a fls. 249, dos seguintes imóveis:

- *“Imóveis minuciosamente descritos nas Matrículas, 71.791 e 71.790, ambos do 1º CRI de Campinas-SP,” (SIC)*

Este signatário foi honrado com sua nomeação a fls. 268, para vistoriar e avaliar os referidos imóveis.

2 - VISTORIA

Dando início as diligências, visando vistoriar e avaliar os imóveis supra, este signatário se dirigiu no dia 08/02/19, à Rua Dr. Guilherme da Silva, 374, pavimento térreo do “Edifício Forte Santa Maria”, onde foi atendido pelo funcionário da portaria, 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

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

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Da vistoria “in loco” foi constatado o seguinte:

- **Idade dos imóveis:** 26 anos aproximadamente
- **Construções:** Alvenaria
- **Tipo:** Vagas de garagens
- **Identificações:** Matrículas; 71.790 e 71.791 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Dr. Guilherme da Silva, 374, pavimento térreo do “Edifício Forte Santa Maria”, Bairro Cambuí, nesta cidade.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Além disso, foram observadas as seguintes características:

Trata-se de duas vagas de garagem localizadas no 1º subsolo do “Edifício Forte Santa Maria”, situado à Avenida Dr. Guilherme da Silva, 374, nesta cidade e 1º subdistrito, com as seguintes medidas cada: Matrícula nº 79.790, vaga de garagem nº 20 (vinte), área útil de 11,25ms<sup>2</sup>, área comum de 18,4685ms<sup>2</sup>, área total de 29,7185ms<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,6074%, no terreno onde se assenta o edifício; Matrícula nº 71.791, vaga de garagem nº 21 (vinte e um), área útil de 11,25ms<sup>2</sup>, área comum de 18,4685ms<sup>2</sup>, área total de 29,7185ms<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,6074%, no terreno onde se assenta o edifício. do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

As mesmas, tem o teto de laje e pilares de concreto armado, parede de alvenaria, pintura em látex, piso de concreto.

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

28001

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, 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 dos imóveis, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no local e no imóvel avaliando, 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.

5 - 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\$ 174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais) =**

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

2812

CONSIDERAÇÕES FINAIS: O imóvel foi vistoriado em 08/02/2019,  
e se encontrava em bom estado de conservação.

6 - ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em sete (07) laudas e um  
anexo fotográfica, impressos de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos.

Pede Deferimento

Campinas, 21 de fevereiro de 2019.

  
José Donizete dos Santos  
Perito e Avaliador Judicial  
Insc. Mob. 35.066-4

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

2020

**ANEXO: 7.1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**Vagas de garagem nº 20 (vinte) e 21 (vinte e um)**



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

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

203 ul



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



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

209 u



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