

Perícias e Avaliações Judiciais
José Donizete dos Santos

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

Processo Digital: 1039319-19.2014.8.26.0114/01

Assunto – Classe: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial nomeado nos autos da ação de *Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais*, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JANGADA** move contra **FÁBIO DE MORAES 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

Perícias e Avaliações 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

5 – AVALIAÇÃO

5.1 – RESUMO DE VALORES

6 – ENCERRAMENTO

6.1 – DATA: 15 de maio de 2019

7 – ANEXO

7.1: COMPARATIVOS

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

1 – PRELIMINARES

Trata-se da ação de *Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais*, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JANGADA** move contra **FÁBIO DE MORAES MACHADO**.

Deu-se à causa o valor de R\$ 8.963,50 (oito mil novecentos e sessenta e três reais e cinquenta centavos).

Para satisfação do débito e segurança do Juízo, foi penhorado a fls. 40, o seguinte bem:

- *Imóvel minuciosamente descrito na matrícula nº 87275 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. (SIC)*

Este signatário foi honrado com a sua nomeação a fls. 49, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

2 – VISTORIA

Dando início as diligências, visando vistoriar e avaliar o imóvel supra, este signatário se dirigiu no dia 14/05/2019, as 15h00, à Rua Benjamin Constant nº, 1023, apartamento 53, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Jangada, Centro, nesta cidade. Lá chegando foi atendido pelo Sr. Fábio de Moraes Machado, que acompanhou os trabalhos deste Perito.

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO Vistoria “in loco”.

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
- **Área construída:** 75,83ms²
- **Tipo:** Apartamento residencial
- **Endereço:** Rua Benjamin Constant nº, 1023, apartamento 53, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Jangada, Centro, nesta cidade.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Além disso, foram observadas as seguintes

características:

Trata-se de uma unidade autônoma designada por apartamento nº 33, localizado no 5º andar do Condomínio Edifício Jangada, situado nesta cidade, à Rua Benjamin Constant nº, 1023, contendo as seguintes peças; sala de estar/jantar, hall de circulação, banheiro, 1 (um) dormitório, cozinha e lavanderia, com as seguintes áreas: útil de 61,75ms², comum de 14,08ms²; **totalizando 75,83ms²**, correspondente a parte ideal de 11,86, no todo do imóvel.

Sala de estar/jantar, porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, vitro de correr com esquadrias de ferro, vidros transparentes, piso de taco de madeira.

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos



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

Perícias e Avaliações Judiciais *José Donizete dos Santos*

Hall de circulação, porta de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, piso de taco de madeira.



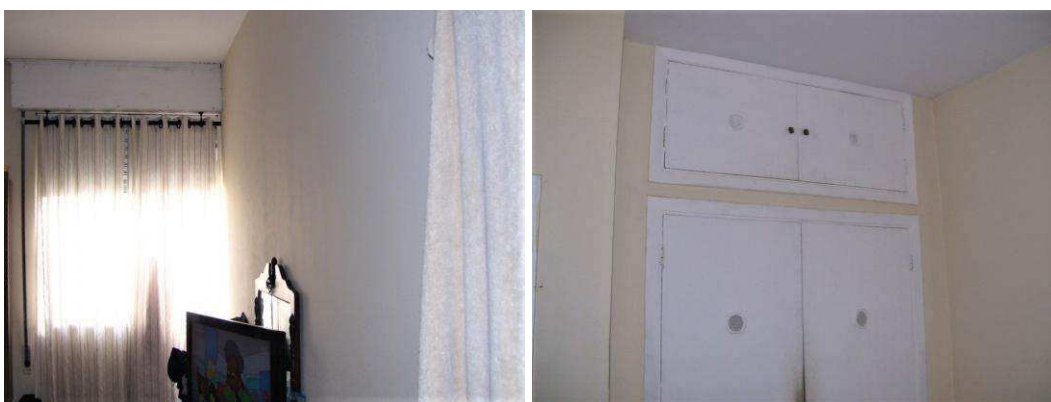
Banheiro, porta de madeira, teto de laje e paredes revestidos de reboco, acabamento em látex, azulejo ½ barra, vitrô com esquadria de ferro tipo basculante, vidros fantasia, pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.



Dormitório, porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, vidro com esquadrias de ferro tipo basculante, vidros transparentes, armário embutido, piso de taco de madeira.

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos



Cozinha, porta de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex e azulejo ½ barra, pia de granito com gabinete, despensa, piso cerâmico; porta de acesso à **lavanderia e WC de empregada** de ferro com vidros fantasia, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, parte com tijolos a vista, piso cerâmico.



Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos



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 do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no imóvel, valor

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

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 e corretores de imóveis naquela região.

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 do apartamento é de **R\$ 165.000,00** (cento e sessenta e cinco mil reais).

5.1 – RESUMO DE VALORES

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:

=R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) =

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O Imóvel está localizado próximo ao Mercado Municipal (Mercadão), terminal de ônibus urbano.

O prédio conta com dois elevadores, sendo, um de serviço e outro social.

O imóvel foi vistoriado em **14/05/2019 15h00hs**, e estava em bom estado de conservação.

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

6 – ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em onze (11) laudas e um anexo de comparativo de preços, impressas de um só lado, todas por mim e assinadas digitalmente.

Nestes termos.

Pede Deferimento

Campinas, 15 de maio de 2019.

José Donizete dos Santos

Perito e Avaliador Judicial

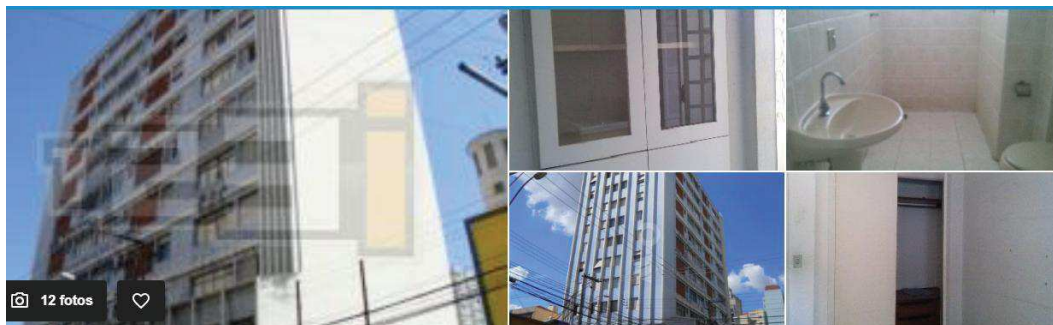
CCM:35.066-4

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

ANEXO: 7.1 – COMPARATIVOS

https://www.vivareal.com.br/33885/pegrini-imoveis/?_vt=lfnl:b



Apartamento com 1 Quarto à Venda, 76 m² por R\$ 170.000

COD. AP1881 - Avenida Benjamin Constant, 1023 - Centro, Campinas - SP

Apartamento residencial à venda, Centro, Campinas. Ótimo apartamento no centro de Campinas com 1 dormitório, banheiro, sala ampla para 2 ambientes, cozinha, lavanderia e banheiro de serviço.

PELEGRINI IMÓVEIS – Telefone: (19) 3256-1665 - (19) 99756-1665

https://www.vivareal.com.br/72239/c-s-i-carvalho-e-silva-negocios-imobiliarios-ltda/?_vt=lfnl:b



Apartamento com 1 Quarto à Venda, 58 m² por R\$ 170.000 - COD AP0595

Avenida Benjamin Constant - Centro, Campinas – SP - Excelente para Investidor . Apartamento no Centro para Venda com um dormitório sala, cozinha, e dois banheiros sem garagem apartamento amplo.

C.S.I. - CARVALHO E SILVA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.

Telefones: (19) 3239-1128 - (19) 99784-8547

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

https://www.vivareal.com.br/122491/verdeazul-imizeis-ltda-me/?_vt=lfnl:b



Apartamento com 1 Quarto à Venda, 48 m² por R\$ 127.000 **COD AP2302**

APARTAMENTO IMPERDÍVEL CENTRO DE CAMPINAS - Apartamento no Centro de Campinas com 48 mt, 1 dormitório amplo, sala espaçosa, banheiro, cozinha e lavanderia. Condomínio passou por reformas, elevador, portaria online, sendo possível monitorar pelo celular. Ótima localização no coração da Cidade. Melhor oportunidade de negócio
VERDEAZUL IMOVEIS LTDA – ME - Tels: 19) 3395-8083 - (19) 99445-5851.

https://www.vivareal.com.br/51285/start-negocios-imebiliaarios-ltda-me/?_vt=lfnl:b



Apartamento com 1 Quarto à Venda, 68 m² por R\$ 155.000 - **COD. AP003813**

Avenida Benjamin Constant, 1023 - Centro, Campinas – SP - Apartamento Centro Campinas - Apartamento com sala para 2 ambientes, todo em piso frio, dormitório com armário, cozinha com gabinete, lavanderia e 2 banheiros. Ótima localização região central, próximo ao Mercado Central, Avenida Francisco Glicério, com acesso facilitado ao transporte urbano.

START NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA – ME - (19) 3705-9555, (19) 2511-5558

Perícias e Avaliações Judiciais

José Donizete dos Santos

https://www.vivareal.com.br/90996/monte-castelo-empresendimentos-imobiliarios-ltda/?_vt=lfnl:b



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 105 m² por R\$ 170.000 - **COD. AP1237**

Apartamento residencial à venda, Centro, Campinas. Ampla apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, com armários embutidos, em ótima localização.

Monte Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda - (19) 3234-9205, (19) 99120-8647

https://www.vivareal.com.br/133022/rumo-empresendimentos-imobiliarios-ltda-epp/?_vt=lfnl:b



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 82 m² por R\$ 195.000 - **COD. AP004202**

apartamento - Centro – Campinas - Amplo apto na área central da cidade/ excelente logística/todo em piso taco/ sala ampla p/2 ambientes/ cozinha c/ gabinete/ dormitório e wc de empregada/ banheiro social de bom tamanho/Dormitórios com armários.

RUMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP - (19) 37941900

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