

6250

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

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

Processo: 1371/2005

0027374-67.2005.8.26.0114

Despejo por falta de pagamento

(Locação de imóvel)

JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,

perito avaliador judicial nomeado nos autos da ação de **Despejo por falta de pagamento (Locação de imóvel)**, movida por **EGLE JORGE LAPRESA**, contra **ANTONIA BENEDITA GONÇALVES RIBEIRO E OUTROS**, em curso por essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosa e à presença de Vossa Excelência, apresentar seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE IMÓVEIS



6260

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

ÍNDICE

1 – PRELIMINARES

2 – VISTORIA DO 1º IMÓVEL

- 2.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO - Vistoria “in loco”
- 2.2 – CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS DO IMÓVEL

3 – VISTORIA DO 2º IMÓVEL

- 3.1 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO - Vistoria “in loco”
- 3.2 – CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS DO IMÓVEL

4 – DAS LOCALIDADES DOS IMÓVEIS

5 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

- 5.2 – FONTES DE PESQUISA

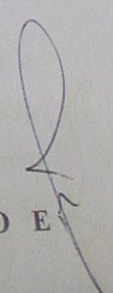
6 – AVALIAÇÃO

- 6.1 – VALOR INDIVIDUAL
- 6.2 – RESUMOS DE VALORES

7 – ENCERRAMENTO

- 7.1 – DATA: 24 DE ABRIL DE 2015

8 – ANEXO:

- 8.1 – RELATÓRIO FOTAGRÁFICO DO 1º IMÓVEL (APARTAMENTO)
 - 8.2 – RELATÓRIO FOTAGRÁFICO DO 2º IMÓVEL (TERRENO E CONSTRUÇÃO)
- 

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

627
P

1 – PRELIMINARES

Trata-se da ação de Despejo por falta de pagamento (Locação de imóvel), movida por EGLE JORGE LAPRESA, contra ANTONIA BENEDITA GONÇALVES RIBEIRO E OUTROS.

Deu-se à causa o valor de R\$ 16.698,80 (dezesesseis mil seiscentos e noventa e oito reais e oitenta centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi lavrado o Termo de Penhora a fls. 542 os seguintes bens:

02(dois) móveis minuciosamente descritos nas Matrículas 88.173 e 57.098, livro 2, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas. (sic)

Este perito foi honrado com sua nomeação a fls. 611, para vistoriar e avaliar os referidos imóveis.

2 – VISTORIA DO 1º IMÓVEL

Iniciando às diligências, visando vistoriar e avaliar o 1º imóvel, este signatário se dirigiu no dia 22/04/2015, à Rua Maestro Diogo Hugo Bratficher, 70, apto. 32, 3º andar, bloco "C3" do Conjunto Residencial Jardim Dom Nery, Gleba 1, nesta cidade, onde foi atendido pelo Sr. Paulo Cesar Lopes, que acompanhou a vistoria realizada.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

2.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

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

- **Idade do imóvel:** 29 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Apartamento e uma vaga de garagem
- **Finalidade:** Residencial
- **Áreas:** Apto. 32, do 3º andar, bloco "C", prédio C3, do Conjunto Residencial Jardim Dom Nery, à Rua Maestro Diogo Hugo Bratficher sob nº 70, Gleba 1, Quarteirão nº 2.275 do Cadastro Municipal, com área útil de 48,86ms², área comum de 6,46ms² computada à área da escola, somando a área total de 55,22ms², correspondendo-lhe a porcentagem ideal de 0,25127% e a cota parte de ideal de 63,56ms² no terreno e uma vaga de estacionamento descoberta com o mesmo número do apartamento.
- **Identificação:** Matrícula **88.173**, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Maestro Diogo Hugo Bratficher, 70, apto. 32, 3º andar, bloco "C3" do Conjunto Residencial Jardim Dom Nery, Gleba 1, nesta cidade.

2.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Foram observadas ainda as seguintes

características:

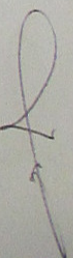
Trata-se de imóvel tipo apartamento, desprovido de elevador, contendo as seguintes peças: sala de estar/jantar, corredor de circulação, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e lavanderia. Uma vaga de garagem descoberta, localizada no térreo do prédio, com o mesmo número do apartamento.

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

629
P

- Sala de estar/jantar com porta de madeira, batente de ferro, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, acabamento em látex, vitro com esquadrias de alumínio de correr, piso e rodapé de cerâmica.
- Corredor de circulação teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, acabamento em látex, piso e rodapé de cerâmica.
- 02 (dois) dormitórios com portas de madeira, batentes de ferro, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, acabamento em látex, **sendo um com armário embutido**, janelas com esquadrias de alumínio de correr, piso e rodapé de cerâmica.
- Banheiro social com portas de madeira e batente de ferro, teto de laje revestido de reboco, acabamento em gesso, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vitro com esquadrias de alumínio tipo basculantes, Box com esquadrias de alumínio, vidros temperados, pia de louça com gabinete e vaso sanitários de louça, piso de cerâmica.
- Cozinha planejada teto de laje revestido de reboco, acabamento em gesso, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vitro com esquadrias de alumínio tipo basculantes, pia de granito com cuba inox, piso de cerâmica.
- Lavanderia com teto de laje revestido de reboco, acabamento em gesso, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vitro com esquadrias de alumínio de correr, tanque de louça, piso e rodapé de cerâmica.
- 01(uma) vaga de garagem descoberta, localizada no térreo do prédio, com o mesmo número do apartamento.

O imóvel acima descrito está localizado próximo a Rodovia Anhanguera.



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

3 - VISTORIA DO 2º IMÓVEL

Dando continuidade às diligências, para vistoriar e avaliar o 2º (segundo) imóvel, este perito se dirigiu no dia 22/04/2015, à Rua Thereza Carolina de Souza, 295, Jardim Roseira, nesta, onde foi atendido pelo Sr. Paulo Cesar Lopes, que acompanhou a vistoria do referido imóvel.

3.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

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

- **Idade do imóvel:** 33 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Terreno e construção horizontal
- **Finalidade:** Residencial
- **Áreas do terreno:** 250,00ms²
- **Área construída:** 156,00ms²
- **Padrão da construção:** RH - 3.0
- **Identificação:** Matrícula 57.098, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Thereza Carolina de Souza, 295, Jardim Roseira, nesta.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Foram observadas também as seguintes

características:

João Rodrigues 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

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

621
p

Trata-se de um prédio residencial sob nº 295 da rua 4 do tipo B construído no lote 14 da quadra M do Jardim Roseira, cujo núcleo tem entrada pela Avenida John Boyd Dunlop, 23 medindo: 10,00ms de frente para rua 04, pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, 25,00ms da frente aos fundos com os lotes 13 e 12, pelo lado esquerdo, 25,00ms na mesma posição com o lote 15, e aos fundos 10,00ms com o lote 10, com a área total de 250,00ms².

- **O terreno** é cercado por muros de alvenaria, parte com acabamento de chapisco e parte com acabamento de reboco, pintura em látex, frente com grade e portões de ferro; foi construída no mesmo, uma residência com a frente para Rua Thereza Carolina de Souza, 295, uma edícula nos fundos, com as seguintes composições:

- **A construção** da frente é coberta com telhas de barro, madeiramento de peroba teto de laje, composta de garagem, sala de estar, sala de jantar, corredor de circulação, banheiro social, 03 (três) dormitórios, cozinha, varanda e lavanderia, conforme segue:

- Parte externa do imóvel com acabamento de reboco, pintura em látex, frente com acabamento de tijolo a vista, grade de ferro, portões de ferro, acionamento manual, piso de ardósia.

- Garagem com teto de laje, revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, paredes parte com acabamento de tijolo a vista e parte em látex, piso e rodapé de ardósia.

- Sala de estar com porta e batente de madeira, teto de laje revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, paredes com acabamentos parte em látex e parte de tijolo a vista, janela com grade externa de ferro, esquadrias de ferro, vidros transparentes, piso e rodapé de cerâmica.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

632
P

- Sala de jantar com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, porta de cesso à varanda com esquadrias de ferro, vidros transparentes, piso e rodapé de cerâmica.
- Corredor de circulação com teto de laje e paredes, revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, piso e rodapé de cerâmica.
- Banheiro social com teto de laje revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, vidro com esquadrias de ferro, vidros cancelados, Box com esquadrias de alumínio, vidros temperados, pia de granito com cuba de louça e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.
- 03 (três) dormitórios com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa fina, pintura em látex, janelas com esquadrias de ferro, grade, vidros transparentes, sendo um com armário embutido, piso e rodapé de cerâmica.
- Cozinha planejada com porta e batente de ferro de acesso ao quintal, teto de laje revestido de reboco, massa fina, pintura em látex, paredes revestidas de azulejo até o teto, vidros com grade, esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros cancelados, pia inox com gabinete, piso de cerâmica.
- Lavanderia e varanda com teto e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, piso frio, varanda com cobertura de telhas de barro, madeiramento a vista, piso de cimento

Edícula, com entrada independente pelo corredor lateral do lado esquerdo, de quem da frente olha para o imóvel, coberta com telhas de barro, madeiramento de peroba teto de laje, com as seguintes peças, sala, dormitório, cozinha e banheiro.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

633 e

• Sala e dormitório com portas e batentes com esquadrias de ferro, vidros fantasia, teto de laje e paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, janela com esquadrias de ferro de correr, vidros fantasia, vidro com esquadrias de ferro, vidros fantasia, piso de cerâmica; **cozinha** com teto de laje, acabamento em látex, paredes com acabamento de azulejo, vidro com esquadrias de ferro, vidros fantasia, piso de cerâmica; banheiro com teto de laje acabamento em látex, paredes com acabamento de azulejo, vidro com esquadrias de ferro vidros fantasia, pia e vaso sanitário de louça, piso de cerâmica.

4 – DAS LOCALIDADES DOS IMÓVEIS

Os bairros onde se situam os imóveis são dotados de vários estabelecimentos comerciais, linhas de ônibus, com as ruas asfaltadas, iluminação pública, telefonia, internet, 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.

5 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para se chegar ao valor de mercado de cada imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes no imóvel e 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, consultas a corretores e moradores daquela região, considerando ainda, as pesquisas “on line” em sites seguros e confiáveis.

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

634

5.2 – FONTES DE PESQUISA

www.zapimoveis.com.br

www.imoveistrovit.com.br

<http://imoveis.mitula.com.br>

www.vivareal.com.br

Revista Casa & Imóveis

Revista Especial Imóveis

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- **1º imóvel vistoriado**, sendo, Apartamento e garagem localizados à Rua Maestro Diogo Hugo Bratficher, 70, apto. 32, 3º andar, bloco “C3” do Conjunto Residencial Jardim Dom Nery, Gleba 1, nesta cidade, **Matrícula nº 88.173**, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, se encontrava na data da vistoria (**22/04/2015**), em bom estado de conservação.

- **2º imóvel vistoriado**, terreno e construção, **Matrícula 57.098**, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, localizado à Rua Thereza Carolina de Souza, 295, Jardim Roseira, nesta, na data da vistoria (**22/04/2015**), encontrava necessitando de reformas nos pisos da frente, varanda e pintura.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

6 - AVALIAÇÃO

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

6.1 - VALOR DE CADA BEM

Assim, tem-se que o valor de cada imóvel é de:

DESCRIÇÃO	VALOR
Apartamento nº 32, do 3º andar, bloco "C", prédio C3, do Conjunto Residencial Jardim Dom Nery, à Rua Maestro Diogo Hugo Bratficher sob nº 70, Gleba 1, Quarteirão nº 2.275; uma vaga de garagem descoberta. Matrícula 88.173, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	R\$ 225.500,00
Terreno e construção, localizado à Rua Thereza Carolina de Souza, 295, Jardim Roseira, nesta. Matrícula 57.098, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	R\$ 327.600,00
VALOR TOTAL	R\$ 553.100,00

6.2 - RESUMO DE VALORES

O VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO É DE:

= R\$ 553.100,00 (Quinhentos e cinquenta e três mil e cem reais)=

636
Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

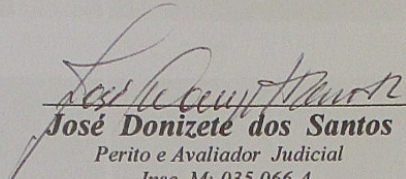
7 - ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em treze (13) laudas, um anexo fotográfico, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos

P. Deferimento

Campinas, 24 de abril de 2015.


José Donizete dos Santos
Perito e Avaliador Judicial
Insc. M: 035.066-4

SEGUE ANEXOS:

Avaliações e Perícias Judiciais
José Donizete dos Santos

637 e

8 – ANEXOS:

8.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO 1º IMÓVEL (APARTAMENTO)

Hall de entrada do bloco C3



– Sala de estar/jantar



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

638 p

- Corredor de circulação



- Dois dormitórios



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

639

- Banheiro Social



- Cozinha planejada



- Lavanderia



Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

640
P

- Vaga de estacionamento (garagem)



... para a perícia, com o objetivo de avaliar a situação da vaga de estacionamento...
... a perícia, com o objetivo de avaliar a situação da vaga de estacionamento...
... a perícia, com o objetivo de avaliar a situação da vaga de estacionamento...

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

641
P

8.2 - RELATÓRIO FOTAGRÁFICO DO 2º IMÓVEL (TERRENO E CONSTRUÇÃO).

Frente do imóvel



Garagem



Rodrigues 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

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

642
4

Sala de estar



Sala de jantar



Corredor de circulação



... com número de matrícula nº 11.000, com validade de 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, e que, em caso de cancelamento, o profissional deverá pagar multa de 10% (dez por cento) do valor da taxa de inscrição. O profissional também deverá manter em vigor o seu seguro obrigatório de responsabilidade profissional, emitido pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea/UF), com validade de 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, e que, em caso de cancelamento, o profissional deverá pagar multa de 10% (dez por cento) do valor da taxa de inscrição. O profissional também deverá manter em vigor o seu seguro obrigatório de responsabilidade profissional, emitido pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea/UF), com validade de 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, e que, em caso de cancelamento, o profissional deverá pagar multa de 10% (dez por cento) do valor da taxa de inscrição. O profissional também deverá manter em vigor o seu seguro obrigatório de responsabilidade profissional, emitido pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea/UF), com validade de 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, e que, em caso de cancelamento, o profissional deverá pagar multa de 10% (dez por cento) do valor da taxa de inscrição.

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

643 P

Banheiro social



03 (três) dormitórios



Av. Rodrigues 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

...de acordo com o ...
...M. transportada ...
...a seguir em sua ...
...para ...
...iniciou ...
...B. ...
...avaliação marginal ...
...distância de 10m ...
...com rumo de ...

Avaliações e Perícias Judiciais

José Donizete dos Santos

645
10

Frente e entrada da edícula

