

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

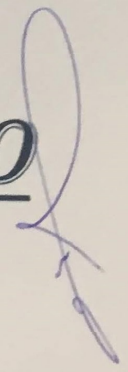
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP.

Processo Nº: 0015462-20.1998.8.26.0114  
Ordem: 843/1998  
Assunto: **Monitória**

**JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,**

perito e avaliador judicial nomeado nos autos da ação **MONITÓRIA** movida por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS**, contra **EDÉLCIO DOS SANTOS ESCOBAR**, 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**



*Avaliações e Perícias 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**

4.1 – FONTES DE PESQUISA

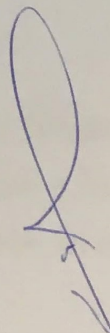
**5 – AVALIAÇÃO**

5.1 – RESUMO DE VALORES

CONSIDERAÇÕES FINAIS

**6 – ENCERRAMENTO**

6.1 – DATA: **08 DE JUNHO DE 2017**



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

1 – PRELIMINARES

Trata-se da ação *MONITÓRIA* movida por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS**, contra **EDÉLCIO DOS SANTOS ESCOBAR**.

Deu-se à causa o valor de R\$ 6.593,38 (seis mil quinhentos e noventa e três reais e trinta e oito centavos).

Para segurança do Juízo e satisfação do débito, foi penhorado a fls. 206 o seguinte bem:

- *Lote de terreno nº 08 da quadra 11, do loteamento denominado Jardim Pinheiros, localizado na Rua Horácio Amaral, nº 810 – Valinhos/SP, minuciosamente descrito na Matrícula nº 10.161, registrada no 1º CRI de Campina/SP (fls. 177/179). (sic)*

Este signatário foi honrado com a sua nomeação a fls. 249, para vistoriar e avaliar o bem penhorado.

2 – VISTORIA

Iniciando as diligências, visando vistoriar e avaliar o referido bem, este signatário se dirigiu à Rua Horácio Amaral, 810, Jardim Pinheiros, na cidade de Valinhos/SP, onde foi atendido pelo Sr. Edécio, que acompanhou a vistoria do imóvel.

270

# *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:** 14 anos aproximadamente
- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Barracão com dois pavimentos e fundos
- **Área do terreno:** 471,00ms<sup>2</sup>
- **Área construída:** 450,00ms<sup>2</sup> aproximadamente
- **Identificação:** Matrícula 10.161 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.
- **Endereço:** Rua Horácio Amaral, 810, esquina com a Rua João Lando, Jardim Pinheiros, na cidade de Valinhos, estado de São Paulo.

### 2.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Foram observadas ainda, as seguintes características:

Trata-se de construção de alvenaria, sendo, construção principal (frente); barracão comercial com (02) dois pavimentos e 2 (dois) banheiros; **fundos**; com um barracão, 2 (dois) banheiros e 2 (duas) salas para escritório, localizado na Rua Horácio Amaral, 810, esquina com a Rua João Lando, Jardim Pinheiros, na cidade de Valinhos/SP, **contendo as seguintes peças:** barracão com 02 (dois) pavimentos, sendo: **pavimento superior**; escada de acesso, hall de entrada, salão e 02 (dois) banheiros; **pavimento inferior**; um salão; **Fundos**; salão, 2 (dois) banheiro, 2 (dois) ambientes para escritórios e área descoberta com piso de concreto.

O imóvel é cercado com muros de alvenaria, acabamento de chapisco, pintura em látex, portão com esquadrias de ferro de

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

correr na lateral direita, de quem da frente olha para o imóvel; frente para a Rua Horácio Amaral, 810, com muros de alvenaria acabamento de chapisco, pintura em látex, portão com esquadrias de ferro, acionamento manual; observado ainda, que no imóvel há duas entradas de energia elétrica, sendo uma trifásica com transformador próprio na lateral e, outra bifásica na frente. O barracão tem o acabamento externo de bloco a vista pintura em látex, fundos o acabamento externo de reboco, pintura em látex, rampa lateral de acesso a frente do imóvel com degraus de concreto, área descoberta piso de concreto.

**Pavimento superior**, escada de alvenaria, degraus de concreto, corrimão de ferro e tela, hall de entrada com toldo, piso de concreto, parapeito com esquadrias de ferro e tela, porta com esquadrias de ferro, grade, vidros transparentes, salão coberto com telhas galvanizadas onduladas, esquadrias de ferro, paredes de bloco com acabamento em látex, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, sendo, frente com vidros transparentes, laterais com vidros canalados, piso de concreto; **2 (dois) Banheiros** com hall de alvenaria, teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, pia de louça, piso de cerâmica, banheiros com portas sanfonadas de pvc, batentes de madeira, teto de laje revestidos de reboco, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo ½ barra, vitros com esquadrias de ferro tipo basculantes, vidros canalados vasos sanitários de louça, piso de cerâmica.

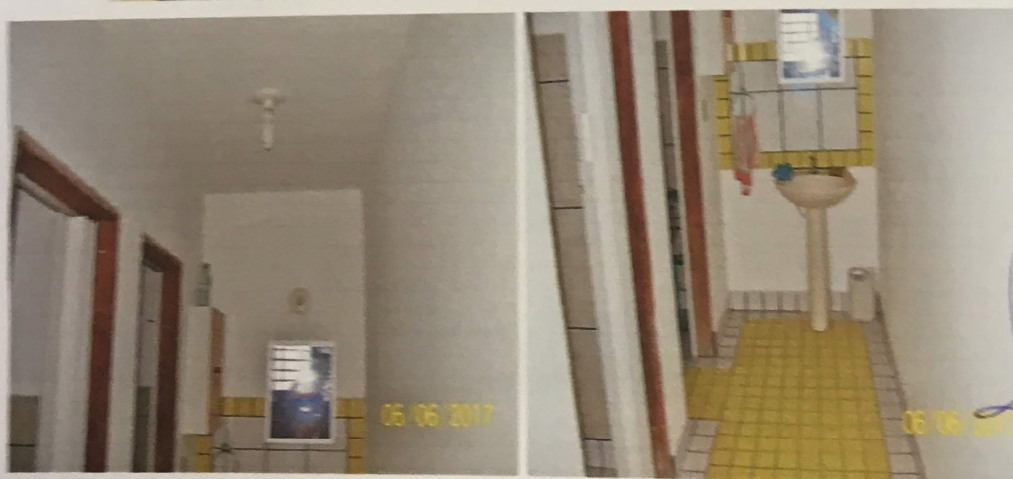
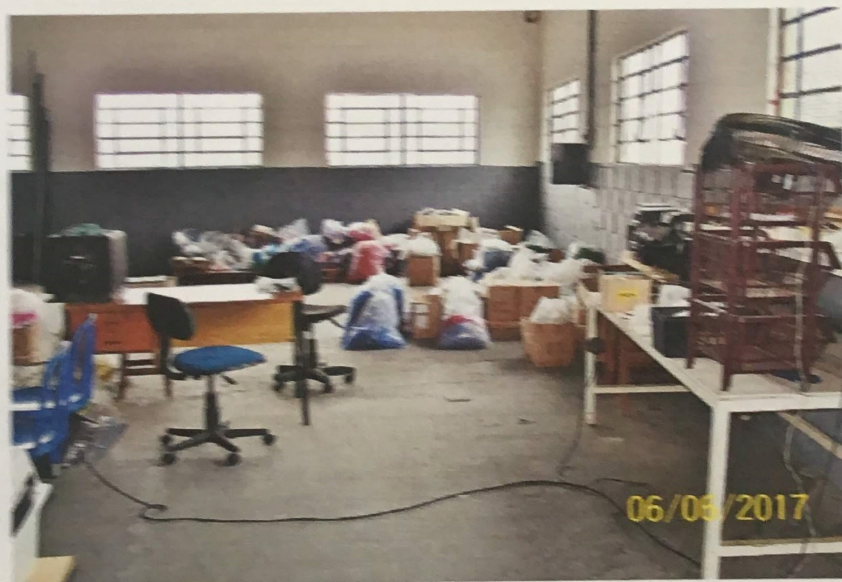


# Avaliações e Perícias Judiciais

## José Donizete dos Santos



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



# Avaliações e Perícias Judiciais

## José Donizete dos Santos



**Pavimento Inferior;** salão com teto de laje, vigas de concreto a vista, paredes de bloco com acabamento em látex, vitros com esquadrias de ferro, vidros cancelados, piso de concreto, porta de acesso aos fundos.





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



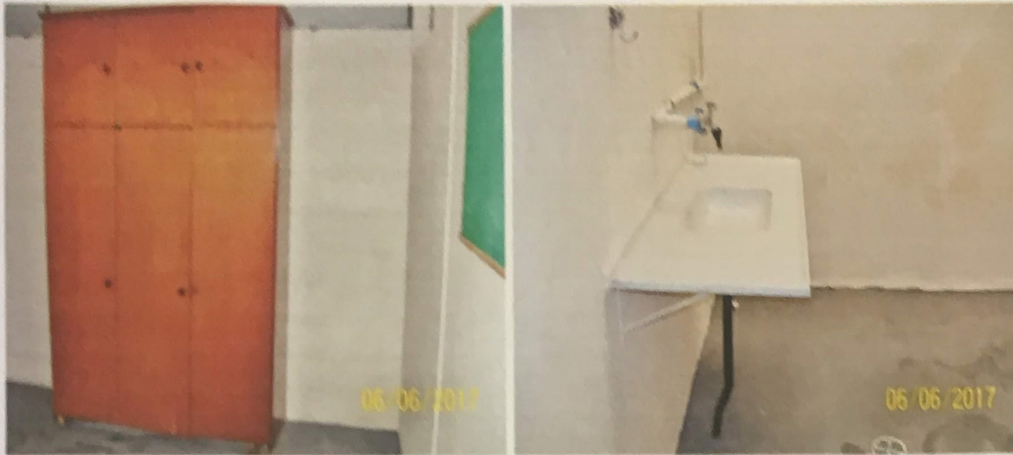
**Fundos;** salão com porta de aço de enrolar, teto de laje e paredes revestidas de reboco, pintura em látex, vidro com esquadrias de ferro, vidros canelados, piso de concreto; **02 (dois) banheiros** com portas e batentes de madeira, tetos de laje revestidos de reboco, pintura em látex, paredes com azulejo ½ barra, pias e vasos sanitários de louça, piso de cerâmica.

**02 (duas) salas** cobertas com telhas Eternit onduladas, área de luz, portas e batentes de ferro, grade, porta de acesso ao salão de aço de enrolar, paredes revestidas de reboco, pintura em látex, vidros com esquadrias de ferro de correr, vidros canelados, piso concreto com acabamento de cimento.

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



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



Área externa



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



# *Avaliações e Perícias Judiciais*

## *José Donizete dos Santos*



### 3 – DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

O imóvel está localizado próximo a Fonte Sonia, Valinhos/SP.

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

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

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 e no bairro, valor de mercado de imóveis no local e na cidade de Valinhos/SP, 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 daquela com negócios naquela região e pesquisas on line.

### 4.1 – FONTES DE PESQUISA

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-sonia-bairros-valinhos>
- <https://www.vivareal.com.br/51405/grupo-aguiar-imeveis/>
- <https://imoveis.mitula.com.br/imoveis/galpoes-industrial-valinhos>
- [www.movingimoveis.com.br/imoveis-prontos/predio-galpao-armazem-vale-verde-valinhos](http://www.movingimoveis.com.br/imoveis-prontos/predio-galpao-armazem-vale-verde-valinhos)
- <http://www.imovelweb.com.br/comerciais-galpao-deposito-barracao-venda-valinhos>
- <https://imoveis.trovit.com.br/galp%C3%A3o-valinhos>

## 5 – AVALIAÇÃO

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

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

5.1 – RESUMO DE VALORES

ASSIM, TEM-SE QUE O VALOR TOTAL  
DA AVALIAÇÃO É DE:

= R\$ 1.125000,00 (um milhão cento e vinte e cinco mil reais)=

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

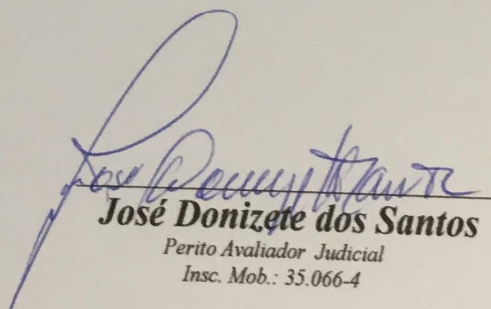
O imóvel se encontrava na data da  
vistoria (06/06/2017 às 11hs00), em bom estado de conservação e,  
estava sendo utilizado como moradia do requerido e fiel depositário

6 – ENCERRAMENTO

Laudo elaborado em oito (16) dezesseis  
laudas, um anexo fotográfico, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas,  
sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos, Pede e espera Deferimento.

Campinas, 08 de maio de 2017.

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