

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº 0006857-58.2010.8.26.0084

Classe: Cumprimento de Sentença

Nº de Ordem: 1109/2010

4º Ofício – Foro Regional de Vila Mimosa

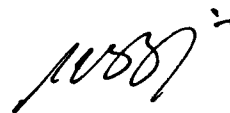
Requerente: Abreu Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Manoel Roberto de Souza e outro

Referência: Cálculo do valor real, atual e à vista, do imóvel residencial tipo casa (Lote 56 da Quadra C), situado na Rua Paulo Barssi n. 136 (obs. no Arresto de fls. 137 consta Paulo Bassi), Residencial Novo Mundo, Município de Campinas, Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO DIRETA

MARCUS VINICIUS ROSSLER DE FREITAS, ao final assinado, economista, corretor de Imóveis, inscrito no CORECON - SP sob nº. 31.015 e CRECI - SP sob nº. 66.182, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:



I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho refere-se à avaliação de uma casa composta de dois pavimentos (assobradada) – subdividida da seguinte forma: Piso Térreo – Sala de estar, Cozinha/Copa, 01 quarto, 01 banheiro de uso comum; Piso Superior – 03 quartos, 01 banheiro de uso comum, sobre a qual se deseja aferir o seu valor real, atual e à vista, perante o mercado imobiliário de Campinas, diante de suas características e localização.

Assim, de modo a se constatar o real e justo valor de mercado do imóvel, foi nomeado a Perito Avaliador em fls.178, sendo o arresto do imóvel concretizado em fls.137.

Obs.: Avaliação Direta

II – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O respectivo imóvel tem sua entrada principal situado no n. 136 da Rua Paulo Barssi, que possui a seguinte configuração, na frente para Rua mede 7,00 metros; de ambos os lados mede 19,00 metros, onde confronta no lado direito com o lote de n. 57 e no esquerdo com o lote de n. 55; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com o Lote n. 59 (mesma quadra), com área de 133,00 metros quadrados. A construção mede aproximadamente 124,41 metros quadrados.

A topografia geral do terreno é um médio declive, que acompanha a inclinação da rua a qual faz frente e, aparentemente, com capacidade suporte para obras de construções civis.

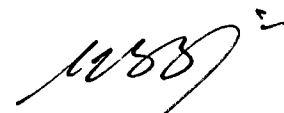
III – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Quanto aos melhoramentos públicos, o imóvel analisado é dotado dos seguintes melhoramentos públicos disponíveis pela Municipalidade: luz pública e domiciliar, rede telefônica, serviço postal, rede de água, esgoto e com seus acessos pavimentados. O imóvel está situado em uma área periférica e próxima a Av. John Boyd Dunlop e do Shopping das Bandeiras.

IV – DA EDIFICAÇÃO

Através de vistoria ao local constata-se um imóvel residencial horizontal composto por dois pavimentos, a saber: Pavimento Térreo, com construção aproximada de 53,68 m²; Pavimento Superior, com construção aproximada de 70,73 m², ambos com classificação de Padrão Proletário (codificação 1.2.2 do IBAPE/SP).

O imóvel, atualmente, sendo destinado a moradia, com a seguinte configuração: Piso Térreo – Sala de estar, Cozinha/Copa, 01 quarto, 01 banheiro de uso comum. Piso Superior – 03 quartos, 01 banheiro de uso comum.



153
0

Tais dependências descritas apresentam as seguintes características construtivas:

Fundação: estrutural com tijolos, concreto e estrutura de ferro.

Alvenaria: com tijolos cerâmicos, assentados com argamassa de cal e areia.

Forros: em concreto tipo laje.

Revestimentos: com argamassa de cal e areia nos traços usuais.

Instalações elétricas e hidráulicas: normais segundo a ABNT.

Pintura: em sua maior parte apenas chapisco.

Banheiro: com piso cerâmico e azulejo meia barra.

Telhado: cerâmico tipo plan.

Estado de conservação: a análise feita de forma direta e, pela vistoria, constatou-se que o imóvel está inacabado, sendo aplicado o coeficiente de depreciação pela obsolescência do imóvel (10 anos) – sobre a parte construtiva - referência 10% do Quadro B de fatores de depreciação divulgado pelo IBAPE/SP (0,942).

V – PESQUISA DE COMPARATIVO TERRENO

Para o cálculo do valor do imóvel foi realizada uma pesquisa de valor de mercado para venda de terreno com a mesma característica e localização, com os seguintes paradigmas:

Paradigma 01

Fonte: Casa Brasil Imobiliária Telefone: 2121-4415 cód.: TE 0075

Bairro: Residencial Novo Mundo

Data: Agosto/2017

Valor para Venda: R\$ 72.000,00

Área do Terreno: 125,00 m²



194
0

Paradigma 02

Fonte: Imobiliária Avenida

Telefone: 3261-1768 cód.: TE abac7f

Bairro: Residencial Novo Mundo

Data: Agosto/2017

Valor para Venda: R\$ 100.000,00

Área do Terreno: 140,00 m²

Paradigma 03

Fonte: Colanhese Imóveis

Telefone: (11) 2866-0204 cód.: TE 0307

Bairro: Residencial Novo Mundo

Data: Agosto/2017

Valor para Venda: R\$ 80.000,00

Área do Terreno: 125,00 m²

Paradigma 04

Fonte: Macário Imóveis

Telefone: 3221-2307 cód.: TE 0073

Bairro: Residencial Novo Mundo

Data: Agosto/2017

Valor para Venda: R\$ 90.000,00

Área do Terreno: 125,00 m²

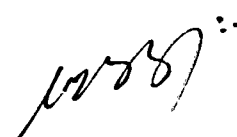
Paradigma 05

Fonte: Villa Imóveis

Telefone: 3273-4731 cód.: TE 0117

Bairro: Residencial Novo Mundo

Data: Agosto/2017



Valor para Venda: R\$ 90.000,00

Área do Terreno: 125,00 m²

VI - FORMAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

No presente trabalho será aplicado o método do custo de reprodução. Essa técnica consiste nos elementos e valores divulgados pelo IBAPE-SP e sua metodologia é toda definida no Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Estado de São Paulo – Versão 2002, desta forma será verificado o tipo construtivo da construção, chegando-se ao valor da obra, após será somado o valor do terreno, assim se tem o valor global (Terreno + Construção), a fim de o Juízo poder separar o valor da benfeitoria (construção).

O tipo de classificação da edificação e tipologia construtiva seguirá as normas contidas no manual do IBAPE/SP, bem como os índices estatísticos sobre o Valor do CUB padrão R8-N para o tipo construtivo considerado no imóvel, conforme descrito no item IV.

A - Valor do Terreno

Média Aritmética do Terreno em análise = R\$ 674,06

Fator de ponderação 30%. Não há exclusão de paradigmas, isto é, 30% maior R\$ 876,28 e 30% menor R\$ 471,84.

Valor do Terreno = Valor Médio x área

Valor do Terreno = 674,06 x 133,00

Valor do Terreno = 89.649,98

A - Valor do Terreno = R\$ 90.000,00

B – Tipo Construtivo e formação do valor

O imóvel avaliado apresenta uma construção total de 124,41 m². Pavimento Térreo, com construção aproximada de 53,68 m²; Pavimento Superior, com construção aproximada de 70,73 m², ambas com classificação de Padrão Proletário (codificação 1.2.2 do IBAPE/SP).

Classe: Residencial

Padrão Construtivo: Proletário

Aplicação dos Fatores estatísticos e de valores estabelecido pelo IBAPE/SP

Referência do Valor Unitário – Valor do CUB para o padrão R8-N: R\$ 1.317,48 em Agosto/2017.

Data da Edificação 2007 – 10 anos.

Área Total da Construção – 124,41 m²

Edificação do Imóvel – Classificação 1.2.2:

Valor da Construção = (CUB R8-N x 0,480) x Área Construída

Valor da Construção = (1.317,48 x 0,480) x 124,41

Valor da Construção = 632,39 x 124,41

Valor da Construção = 78.675,69

◦ idade estimada em % da vida referencial = 10,00%

• depreciação (Heideck): B

• fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação K = 0,942

Valor da Construção = 78.675,69 x 0,942

B - Valor da Construção = R\$ 74.112,50

Total Geral do imóvel (Terreno + Construção) = R\$ 164.112,49.

Handwritten signature

197
6

VII – CONCLUSÃO FINAL

Após o pormenorizado estudo das características físicas do imóvel avaliado, e tendo-se em vista as particularidades do local em que está situado, elabora-se uma acurada pesquisa de valores vigentes no livre mercado imobiliário, tendo por princípio elementos comparativos com as mesmas características físicas – Terreno, após aplica-se o custo de reprodução do Ibape/SP, válido para a data de AGOSTO/2017, conclui-se:

CASA RESIDENCIAL – (Lote nº 56 da Quadra c – Residencial Novo Mundo), situado na Rua Paulo Barssi n. 136, Residencial Novo Mundo, Município de Campinas, Estado de São Paulo, no valor de R\$ 164.000,00 (Cento e Sessenta e Quatro Mil Reais).

VIII – TERMO DE ENCERRAMENTO

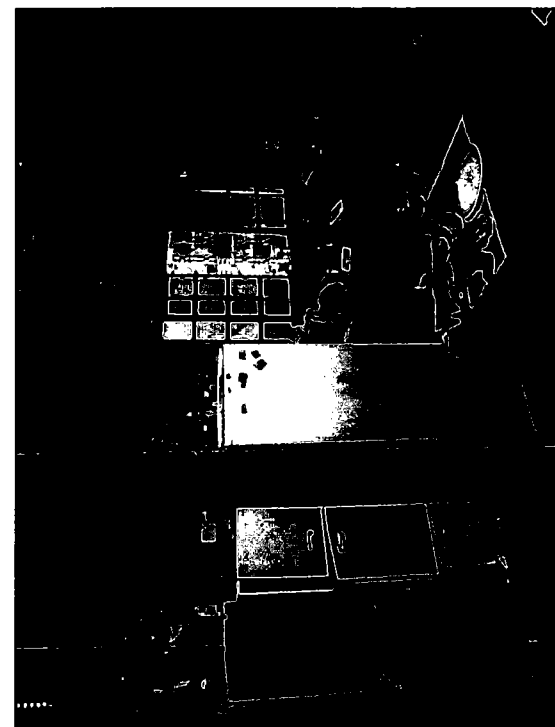
Nada mais a aduzir, encerra-se o laudo com 08 (oito) laudas, 01 (um) relatório fotográfico e 02 (dois) mapas, estando avaliador a disposição do MM. Juízo para qualquer esclarecimento adicional na instrução processual.

Campinas, 21 de agosto de 2017.


MARCUS VINICIUS FOSSLER DE FREITAS
CORECON - SP: 31.015
CRECI - SP: 66.182
PERITO AVALIADOR

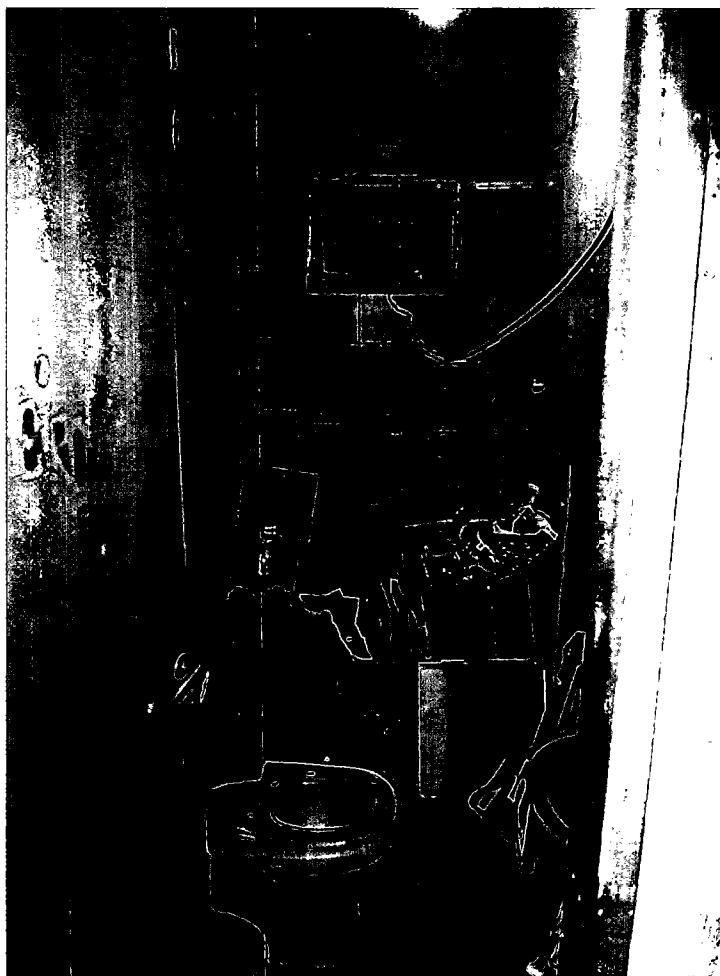
861⁹

Relatório - Fotografia



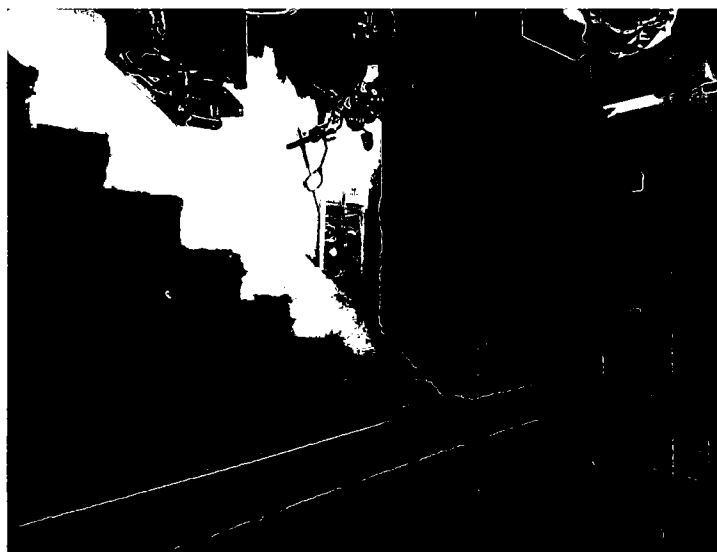
Good

651
0



14607

69M



006



10000

1020

0202



0202

203

Mapas de Localização



1008



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA
4ª VARA

Rua Dionísio Gazotti, n.º 719, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Vila Mimosa
CEP: 13050-050 - Campinas - SP
Telefone: (19) 3229-9888 - E-mail: vimimosa4@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 13 de Setembro de 2017, faço estes autos conclusos a MM^a. Juíza de Direito Auxiliar da 4ª Vara Judicial do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, **Dra. Viviani Dourado Berton Chaves**. Eu, _____(Marcos Barbosa Gomes), Escrivão Judicial 1, matr. 318.038-8.

DESPACHO

Processo nº: 0006857-58.2010.8.26.0084
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Pagamento
Requerente: Abreu Empreendimentos Imobiliários Ltda
Requerido: Manoel Roberto de Souza e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Viviani Dourado Berton Chaves

Vistos.

Considerando que o laudo pericial foi juntado aos autos, fixo os honorários definitivos em mais R\$ 650,00 reais, devendo o exequente depositá-los em 15 dias.

Sem prejuízo, expeça-se mandado de levantamento judicial em favor do devedor dos honorários parciais depositados a fls. 187(R\$ 950,00).

Digam as partes sobre o laudo no prazo comum de 15 dias.

Int.

Campinas, 13 de setembro de 2017.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Dra. Viviani Dourado Berton Chaves, Juíza de Direito Auxiliar da 4ª Vara Judicial do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, em 13/09/2017, às 14:08:45, com o número de registro 318.038-8.

DJOP0127 SISBB - Sistema de Informacoes Banco do Brasil 18/09/2017
F3892069 Depositos Judiciais Ouro 15:05:01

----- Extrato de Processo - Uso Cliente - Justiça Estadual -----

CONTA JUDICIAL : 1000107139828
TRIBUNAL : TRIBUNAL DE JUSTICA SP
COMARCA : CAMPINAS VILA MIMOSA F.G.C. : Outros
ÓRGÃO : 4ª VARA NTZ.AÇÃO : NAO ESPECIFICADA
PROCESSO : 00068575820108260084
RÉU : MANOEL ROBERTO DE SOUZA E CPF/CNPJ : 0
AUTOR : ABREU EMPREENDIMENTOS IMO CPF/CNPJ : 0
DEPOSITANTE :
SALDO DE CAPITAL : 950,00 VALOR : 950,00
SALDO PROJETADO P/HOJE : 962,81 BLOQUEIO : 0,00

DATA	PCL. AGÊ. NR.EVT	DESCRIÇÃO	VALOR	SALDO C/RENDIMENTOS
		SALDO ANT. :		0,00 C
05072017	00001	5966 APLICACAO	950,00 C	950,00 C
31072017	0001	5966 RENDIMENTOS M	4,69 C	954,69 C
31082017	0001	5966 RENDIMENTOS M	5,23 C	959,92 C
SALDO PROJETADO PARA DATA 18.09.2017 :				962,81

*** EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA ***



PODER JUDICIÁRIO

MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL

Número de Cartório: 250/2017

Comarca Comarca de Campinas -X-	Fórum Fórum do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-	Data de Emissão 18/09/2017 -X-	Data de Expedição
Vara 4ª Vara do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-	Ofício 4º Ofício Judicial do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-	Processo/Ano 1109/10 -X-	CÓPIA
Ao Banco do Brasil S.A. -X-	Agência 5966-8 -X-		
Conta Número 1000107139828 -X-	Guia de Recolhimento Número 1 -X-	Data do Depósito 05/07/2017 -X-	
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar MARCUS VINICIUS ROSSLER DE FREITAS (PERITO) -X-	Documento de Identificação 26.218.118-6 -X-	CPF/CNPJ 172.886.318-00 -X-	
Nome do Procurador X.X.X.X.X.X. -X-	Nº OAB X.X.X.X. -X-	Procuração(fls. dos autos) X.X.X.X.X. -X-	Valor de Direito a Retirar 950,00 -X-
Conta em Nome de / Partes MANOEL ROBERTO DE SOUZA X ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -X-			Valor Total Retirado
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-			
Observações COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA -X-			
Levantamento Pretendido () Imediato () No dia da conta Judicial			
O(A) Juiz(a) de Direito	O(A) Escrivão(ã) Diretor(a)	Data	Assinatura
Nome: VIVIANI DOURADO BERTON CHAVES -X-	Nome: MARCOS BARBOSA GOMES -X-	Recebi o valor do presente	
	Matrícula: 318.038-8 -X-	Assinatura	
		Identidade:	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle

1ª Via



PODER JUDICIÁRIO

MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL

Número de Cartório: 250/2017

Comarca Comarca de Campinas -X-	Fórum Fórum do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-	Data de Emissão 18/09/2017 -X-	Data de Expedição
Vara 4ª Vara do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-	Ofício 4º Ofício Judicial do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-	Processo/Ano 1109/10 -X-	
Ao Banco do Brasil S.A. -X-	Agência 5966-8 -X-		
Conta Número 1000107139828 -X-	Guia de Recolhimento Número 1 -X-	Data do Depósito 05/07/2017 -X-	
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar MARCUS VINICIUS ROSSLER DE FREITAS (PERITO) -X-	Documento de Identificação 26.218.118-6 -X-	CPF/CNPJ 172.886.318-00 -X-	
Nome do Procurador X.X.X.X.X.X. -X-	Nº OAB X.X.X.X. -X-	Procuração(fls. dos autos) X.X.X.X.X. -X-	Valor de Direito a Retirar 950,00 -X-
Conta em Nome de / Partes MANOEL ROBERTO DE SOUZA X ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -X-			Valor Total Retirado
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-			
Observações COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA -X-			
Levantamento Pretendido () Imediato () No dia da conta Judicial			
O(A) Juiz(a) de Direito	O(A) Escrivão(ã) Diretor(a)	Data	Assinatura
Nome: VIVIANI DOURADO BERTON CHAVES -X-	Nome: MARCOS BARBOSA GOMES -X-	Recebi o valor do presente	
	Matrícula: 318.038-8 -X-	Assinatura	
		Identidade:	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle

2ª Via

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

PODER JUDICIÁRIO
MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL

Número de Cartório: 250/2017

Matrícula 811.296-8

Comarca Comarca de Campinas -X-		Fórum Fórum do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-		Data de Emissão 18/09/2017 -X-		Data de Expedição 22/09/2017	
Vara 1ª Vara do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-		Ofício 4º Ofício Judicial do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas -X-		Processo/Ano 1109/10 -X-			
Banco do Brasil S.A. -X-				Agência 5966-8 -X-			
Conta Número 1000107139828 -X-		Guia de Recolhimento Número 1 -X-			Data do Depósito 05/07/2017 -X-		
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar MARCUS VINICIUS ROSSLER DE FREITAS (PERITO) -X-				Documento de Identificação 26.218.118-6 -X-		CPF/CNPJ 172.886.318-00 -X-	
Nome do Procurador X.X.X.X.X.X. -X-		Nº OAB X.X.X.X. -X-		Procuração(fls. dos autos) X.X.X.X.X. -X-		Valor de Direito a Retirar 950,00 -X-	
Conta em Nome de / Partes MANOEL ROBERTO DE SOUZA X ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -X-						Valor Total Retirado	
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-							
Observações COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA -X-							
Levantamento Pretendido () Imediato () No dia da conta Judicial							
O(A) Juiz(a) de Direito		O (A) Escrivão(a) Diretor(a)		Data		Assinatura	
Nome: VIVIAN DOURADO BERTON CHAVES -X-		Nome: MARCOS BARBOSA GOMES -X-		Recebi o valor do presente			
		Matrícula de Andrae Honorato Volpato		Assinatura			
		Chefe de Seção Judiciária e Oficial Maior		Identidade:			

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle

4ª Via

Matrícula 811.296-8

Recebi
em 22/09/17
[Assinatura]

PRazo de validade: 30 dias da data de expedição

208
F

PROCESSO Nº 1109/10

TERMO DE ENCERRAMENTO

CERTIFICO E DOU FÉ que procedi o encerramento do 1º volume destes autos de nº 1109/10, conforme determinação contida nas Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Campinas, 22 de setembro de 2017.

Eu, Francisco Diógenes Nogueira Vidal,
Escrevente T. Judiciário.



CHECK-9020011526964



CHECK-9020011526964

INFORMAÇÃO DE IRREGULARIDADE QUANTO À NUMERAÇÃO DO PROCESSO
FÍSICO EXISTÊNCIA DE OBJETOS NÃO DIGITALIZÁVEIS

Fica aqui registrado que foi(foram) identificada(s) a(s) seguinte(s) irregularidade(s)
quanto à numeração e ordenação deste volume e/ou a existência de objeto(s) não
digitalizáveis:

() Falta de página(s) _____

() Erro na sequência da numeração a partir da página _____

() Página(s) sem número entre as folhas _____

() Numeração repetida _____

() Página rasgada/deteriorada _____

() Outros _____

() Objeto não digitalizável:

Descrição do(s) objeto(s) _____

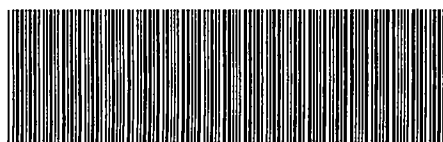
Página referência: _____

Jandira, 24/11/2023

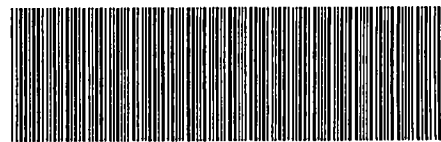
266328

Matrícula do Colaborador

Número Único: 00068575820108260084



CHECK-9020011526964



CHECK-9020011526964