

*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 1804/08  
 0046188-25.2008.8.26.0114

PROCEDIMENTO SUMÁRIO  
 Despesas Condominiais

Junta-se. Deiro o levantamento  
 os honorários depositados a fls. 303.  
 Expeça-se a guia. Manifestem-se as  
 partes sucessivamente em 5 (cinco)  
 dias acerca do laudo. Intimem-se.

Campinas, 28 de março de 2014.

Dr. FÁBIO VARLESE HALLAL  
 Juiz de Direito

**JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,**

perito e avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de *Procedimento Sumário*  
*(despesas Condominiais)* que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS  
 NASCENTES move contra DANIELA LUCARELLI ALATI, em curso por  
 essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosa e  
 presença de Vossa Excelência, requerer a juntada de seu laudo.

Outrossim, requer o levantamento dos  
honorários depositados a fls. 303, de acordo com os acréscimos legais que  
houver.

Nestes termos Peço e Espero Deferimento

Campinas, 28 de março de 2014.

*José Donizete dos Santos*  
**José Donizete dos Santos**  
 Perito e Avaliador Judicial

*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 1804/08

0046188-25.2008.8.26.0114

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

Despesas Condominiais.

**JOSÉ DONIZETE DOS SANTOS,**

perito e avaliador judicial, nomeado nos autos da ação de Procedimento Sumário  
(despesas Condominiais) que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS  
 NASCENTES move contra DANIELA LUCARELLI ALATI, em curso por  
 essa E. Vara e respectivo Cartório do 4º Ofício vêm mui respeitosamente à  
 presença de Vossa Excelência, apresentar seu,

**L A U D O**

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

**1 - PRELIMINARES**

Trata-se da ação de Procedimento Sumário (despesas Condominiais) que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS NASCENTES move contra DANIELA LUCARELLI ALATI.

Deu-se à causa o valor de R\$ 30.825,77 (trinta mil oitocentos e vinte e cinco reais e setenta e sete centavos).

Para satisfação do débito e segurança do Juízo, foi lavrado o termo de penhora à fls. 86, datado 10/08/2010.

Compulsando os autos, este perito constatou que em cumprimento ao Despacho de fls. 296, item 2, foi lavrada às fls. 304/307, CERTIDÃO DE PENHORA, (VIA ARISP) em 17/02/2014, às 15h31:14, do seguinte bem:

*Gleba n° 56, quarteirão 30.022 desmembrada da gleba I do quinhão A, Fazenda Santana - Sousa. Matrícula n° 7756 do 4° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP. (sic)*

Este signatário foi honrado com sua nomeação a fls. 296, para vistoriar e avaliar o referido imóvel.

**2 - VISTORIA**

Iniciando as diligências, visando vistoriar e avaliar o referido imóvel, este perito se dirigiu à Avenida Professora Dea Eharhardt Carvalho, 911, casa 07, Condomínio Residencial Vale das Nascentes, Jd. Gramado, nesta, onde foi atendido pelo Sr. Eugênio José Alati, que acompanhou a vistoria do imóvel.

# *Perícias e Avaliações Judiciais*

## *José Donizete dos Santos*

325  
p

Da vistoria "in loco" foi constatado o seguinte:

- **Construção:** Alvenaria
- **Tipo:** Sobrado
- **Cobertura:** Telhas de barro - madeiramento de peroba
- **Área total construída:** 323,157 ms<sup>2</sup>.
- **Área total do terreno:** 1.916,06ms<sup>2</sup>.
- **Identificação:** Matrícula 7.756 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Endereço:** Avenida Professora Dea Eharthardt Carvalho, 911, casa 07, Condomínio Residencial Vale das Nascentes, Jd. Gramado, nesta.

**Na vistoria realizada em 20/03/2014**

**às 10h:00, foram observadas as seguintes características:**

Trata-se de um sobrado, construção de alvenaria, coberto de telhas de barro, madeiramento de peroba, entrada com piso de pedra e grama, laterais com muro de arrimo acabamento de pedra e tela, fundos fechado por muro de alvenaria. Parte externa do imóvel, acabamento de reboco, massa fina, e pintura em látex.





## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

326  
p

#### PAVIMENTO TÉRREO

Hall de entrada com piso de pedra, porta e batente de madeira, teto com acabamento de manta e lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida pintura em látex, piso de porcelanato, acabamento de madeira.



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

327 P

Lavabo com porta, batente e vidro de madeira, vidros transparentes, teto com acabamento de madeira, paredes revestidas de reboco, acabamento em látex, pia e vaso sanitário de louça, piso de porcelanato, com acabamento de madeira.



Sala de estar/jantar, teto com acabamento de manta e lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, janelas e portas de madeira, vidros transparentes, lareira, piso de porcelanato e rodapé de madeira; varanda portas e batentes de madeira, vidros transparentes, teto com acabamento de manta e lambril, churrasqueira, pia de alvenaria, acabamento de azulejo, cuba inox, piso e rodapé de cerâmica.





# *Perícias e Avaliações Judiciais*

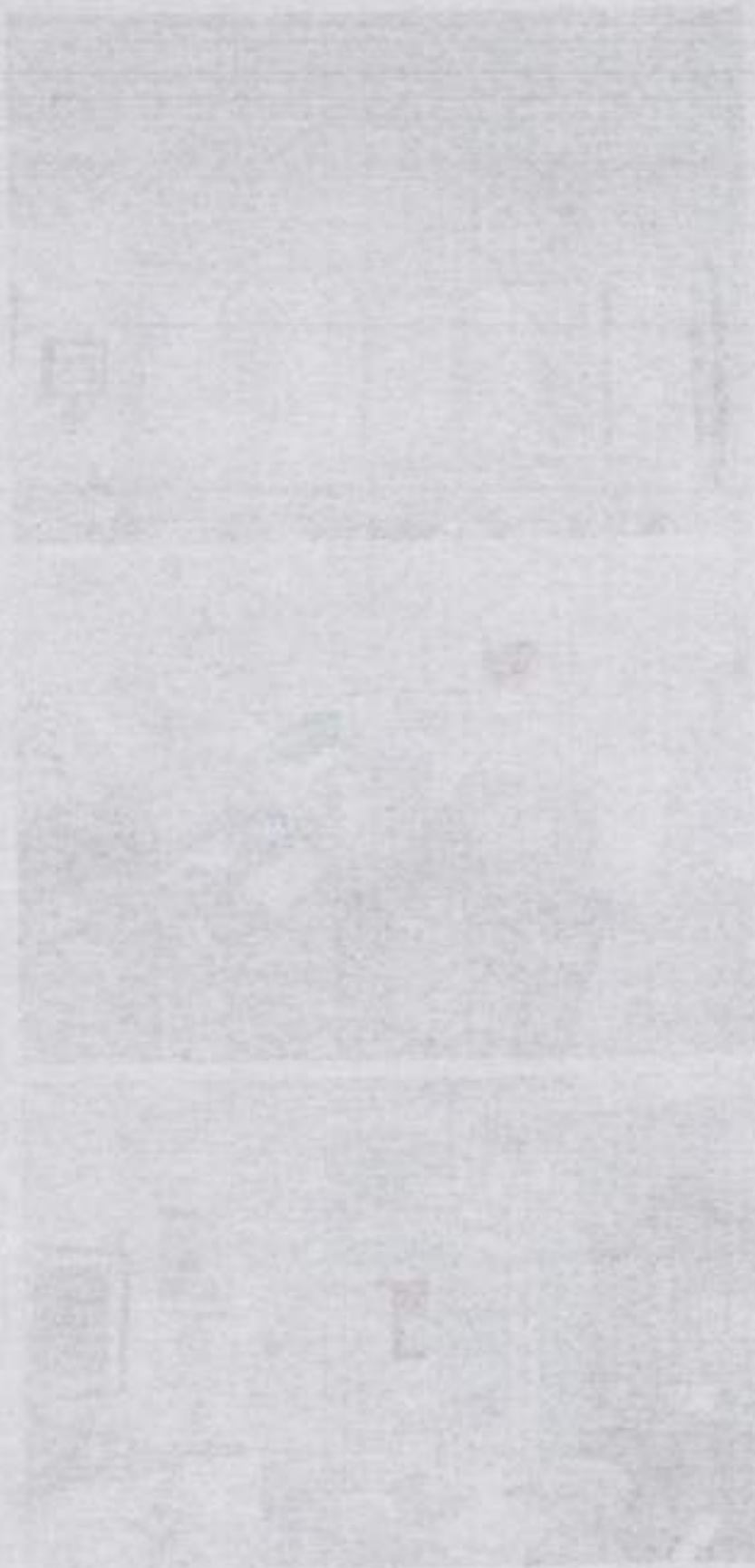
## *José Donizete dos Santos*

328  
P



# *Perícias e Avaliações Judiciais*

José Bonifácio dos Santos





# *Perícias e Avaliações Judiciais*

## *José Donizete dos Santos*

329 p



Dois banheiros com porta, batente e vidro de madeira, vidros transparentes, teto de laje acabamento com gola de gesso, pintura em látex, paredes revestidas de azulejo até o teto, pia e vaso sanitário de louça, box com esquadria de alumínio, vidro temperado piso de cerâmica.





## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

330  
6

Quarto de despejo com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, piso e rodapé de cerâmica; área de serviço com piso de cerâmica.



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

Sala de TV com teto de laje acabamento em madeira, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, porta de madeira com vidros transparentes, lareira, piso de porcelanato e rodapé de madeira.

337 e



Copa com porta, batente e janelas de madeira, vidros transparentes, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola gesso, pintura em látex, piso de porcelanato, rodapé de madeira.



## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

332  
p

Cozinha planejada com portas, batentes e janelas de madeira, vidros transparentes, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, duas pias de granito, piso de porcelanato.



## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

333p

Despensa com porta, batente e janela de madeira, teto de laje, acabamento de massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, prateleiras de ardósia, paredes com acabamento de azulejo até o teto, piso de porcelanato.



Lavanderia com porta, batente e janelas de madeira, vidros transparentes, teto de laje revestido de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, paredes com acabamento de azulejo até o teto, piso de porcelanato.





## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

Dependência de empregada com porta, batente e janela de madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso de porcelanato; **banheiro** com teto de laje revestido de reboco, acabamento em gesso, box com esquadrias de alumínio, vidros temperados, pia e vaso sanitário de louça, piso e rodapé de porcelanato.



Área de serviço externa com muro de alvenaria, piso e rodapé de cerâmica.



## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*



Hall de circulação com teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, piso de porcelanato e rodapé de madeira, porta e batente de madeira de acesso à garagem.



## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

Escritório com porta, batente e janela de madeira, vidros transparentes, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, gola de gesso, pintura em látex, vidros transparentes, piso com acabamento de madeira.

336  
p



Comodo sob a escada de acesso ao pavimento superior, com porta e batente de madeira, teto de laje e paredes com acabamento de massa corrida, pintura em látex, piso de porcelanato e rodapé de madeira.



Suíte com porta, batente e janela de madeira, vidros transparentes, teto revestido com manta, acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, piso de porcelanato, rodapé



## *Perícias e Avaliações Judiciais*

### *José Donizete dos Santos*

de madeira; **closet masculino e feminino**, com porta, batente e janela de madeira, vidro transparente, teto de laje, acabamento de madeira, repartições em madeira, piso de porcelanato e rodapé de madeira; **dois banheiros** com portas e batentes de madeira, teto de laje revestido de reboco, acabamento de gesso, gola de gesso, paredes com acabamento de azulejo até o teto, **box** com esquadrias de alumínio, vidros temperados, pias com gabinetes e vasos sanitários de louça, janelas de madeira vidros foscos, piso de porcelanato.

333  
p



# *Perícias e Avaliações Judiciais*

## *José Donizete dos Santos*

338 p



# Perícias e Avaliações Judiciais

## José Donizete dos Santos

339/0



Garagem, teto revestido com manta, acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, piso e rodapé de cerâmica; compartimento de gás (GLP).





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

Escada em "L" de alvenaria acabamento em madeira a vista, rodapé de madeira, de acesso ao PAVIMENTO SUPERIOR, entrada de luz através de blocos de vidro na parede.



Hall de circulação, teto revestido com manta, acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, piso e rodapé de madeira (tacão); área de serviço com porta e batente de madeira, muro de segurança de alvenaria, pintura em látex, piso e rodapé de cerâmica.



# *Perícias e Avaliações Judiciais*

## *José Donizete dos Santos*

Sótão com porta de madeira, teto de telhas de

barro, piso de cimento.



Quarto de despejo com porta e batente de

madeira, teto de laje e paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, piso de cerâmica.



**Dois suítes** com portas, batentes e janelas de

madeira, vidros transparentes, , teto revestido com manta, acabamento de lambril, paredes revestidas de reboco, massa corrida, pintura em látex, armários embutidos, piso e rodapé de madeira (tacão); **banheiros** com portas e batentes de madeira, teto de laje revestido de reboco, acabamento de gesso, gola de gesso,



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

paredes com acabamento de azulejo até o teto, **box** com esquadria de alumínio, vidro temperado, pia com gabinete, cuba de louça, vaso sanitário de louça; sacadas com portas e batentes de madeira, cobertura de telha de barro, com proteção de madeira, piso de porcelanato.

342  
P

# *Perícias e Avaliações Judiciais*

## *José Donizete dos Santos*

343 y



**Quintal** com declive acentuado para os fundos e para o lado esquerdo de quem da frente olha para o mesmo, piso de pedra e grama, laterais com muro de arrimo acabamento de pedra e tela, fundos fechado



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

por muro de alvenaria, duto de captação de água da chuva com bueiro, levando a água através de canos de PVC, da frente aos fundos.

344 p



### OBSERVAÇÕES FINAIS

Constatou este perito, tratar-se de um imóvel, com arborização e jardinagem. Encontrava-se o mesmo no da vistoria, 20/03/2014 às 10h:00, em bom estado de conservação.

O Condomínio Residencial Vale das Nascentes, está localizado à Av. Professora Dea E. Carvalho, 911, e conta com os seguintes serviços e melhorias: portaria, poço artesiano, salão de festas,



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

churrasqueira, sauna, piscina, quadra de tênis, campo de futebol e lago com área de lazer.

345  
ψ

No dia da vistoria 20/03/2014, o referido Condomínio não contava com rede de esgoto.





# Perícias e Avaliações Judiciais


## José Donizete dos Santos

### 3- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para se chegar ao valor de mercado do imóvel, foram considerados os seguintes aspectos: benfeitorias existentes 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 que comercializam imóveis naquele local e proximidades, com análise de outros negócios semelhantes, além de corretores e moradores daquela região, incluindo sites seguros e confiáveis.

### 4 - COMPARATIVOS

	<p><b>CASA RESIDENCIAL GRAMADO CAMPINAS/SP.</b></p> <p>Sobrado em condomínio, com living amplo para 3 ambientes com lareira, escritório, lavabo, cozinha, despensa, lavanderia, dependência de empregada. Piscina no condomínio. 3 vagas de garagem. Área: 350 m<sup>2</sup>; 4 Quartos (sendo 3 Suítes); 4 Banheiros; 4 Vagas de carro.</p> <p><b>Preço: R\$ 1.700.000 - CA05134</b>  <a href="http://www.vivareal.com.br/">http://www.vivareal.com.br/</a></p>
---	--

	<p><b>FICHA TÉCNICA:</b></p> <p>Cidade: Campinas; Bairro: Sítios de Recreio gramado; Endereço: AVENIDA PROFESSORA DEA EHRHARDT CARVALHO; Área útil: 500m<sup>2</sup>; Área total: 1.434m<sup>2</sup>; Dormitórios: 4 Banheiros 6</p> <p><b>Preço: R\$ 2.300.000.</b></p>
---	--

# Perícias e Avaliações Judiciais

## José Donizete dos Santos

347  
10

[www.zap.com.br/moveis](http://www.zap.com.br/moveis)

**Casa de Condomínio: Sobrado/Duplex - GRAMADO, CAMPINAS - SP**  
Rua Professora Dea Ehrhardt Carvalho; preço de venda: R\$ 2.870.000.

Dormitórios: 4 quartos/DTS; suítes: 4 suítes; vagas: 4 vagas; área útil: 700 m²

Campo de Futebol, churrasqueira, Copa, Estacionamento Visitantes, Hidromassagem  
Jardim, Piscina, Playground, Quadra de Tênis, Quadra Poliesportiva Sala de Ginástica  
Sala de Festas, Salão de Jogos e Sauna.

Condomínio Exclusivo, com poucas casas. Casa com pé direito alto, piscina grande em forma orgânica, churrasqueira a gás, academia de ginástica com banheiro/chuveiro, 4 suítes sendo: uma master, com closet, varanda, cube dupla e hidromassagem, piso superior. Segunda closet, varanda, banheiro, com mezanino, piso superior. Terceira closet e piso térreo. Quarta hóspedes no piso térreo. 1 lavabo, 1 home theatre, escritório amplo, entrada de moradores, entrada social, entrada de serviço, prataria ou adega, cozinha com despensa e próxima à área da churrasqueira, área de serviço, dependência completa de empregada, quintal isolado, viveiro para pássaros e espelho d'água, um segundo escritório ou atelier externo ligado à garagem, quartinho de depósito para jardinagem, quartinho de depósito de produtos de piscina, aquecimento a gás, garagem coberta para 4 carros com espaço para mais 3 ou 4 carros. Área total 1.500m².

### 5 - DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

O bairro onde se situa o imóvel é dotado de estabelecimentos comerciais, linhas de ônibus, com ruas de paralelepípedos, iluminação pública, rede de água, telefonia, enfim, como as benfeitorias mencionadas.



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

348  
ψ

De tudo que foi analisado, as observações acima mencionadas são as que denotam interesse para a realização da presente avaliação.

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

### **6 – VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO**

Assim, tem-se que o valor total da avaliação é de: **R\$ 1.987.556,00 (um milhão novecentos e oitenta e sete mil quinhentos e cinquenta e seis reais).**

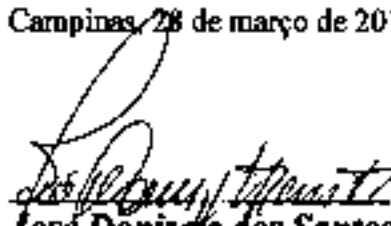
### **8 – ENCERRAMENTO**

Laudo elaborado em vinte e sete (27) laudas, impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos,

P. Deferimento

Campinas, 28 de março de 2014.

  
**José Donizete dos Santos**  
Perito e Avaliador Judicial