

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ref.: Avaliação de Imóvel

Imóvel: Casa residencial situada na Rua Cristovam Bonini, nº 401, Jardim Proença, Campinas/SP.

1. Características do Imóvel Avaliado

- Área do Terreno: 241,50 m²
- Área Construída: 132,50 m²
- Tipo de Imóvel: Casa principal com edícula nos fundos
- Descrição:
 - Casa Principal: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar e cozinha.
 - Edícula: 3 quartos pequenos, 1 banheiro social, sala e cozinha.
- Estado de Conservação: Construção antiga, necessitando de manutenção geral.

2. Análise de Mercado e Valor de Venda

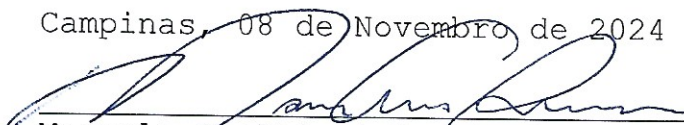
O valor de venda estimado para o imóvel, considerando sua localização e o estado de conservação, é de:

- Valor de Venda Estimado: R\$ 400.000,00

3. Observações

- A média de preços aplicada considera imóveis similares ofertados na região.
- O valor apresentado reflete o estado atual de conservação do imóvel. Reparos e atualizações podem aumentar o valor de venda.
- O imóvel está localizado em uma área valorizada, próxima a comércios e serviços, o que favorece sua venda. Sendo o que nos cumpria,

Campinas, 08 de Novembro de 2024



Marcelo Gualtieri Aveniente
CRECI nº 87.795/SP



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Douglas Ricardo Montagner de Oliveira, portador do RG 20892679-32 e CPF 150 039 338 00.

Localidade do Imóvel: Rua Cristovan Bonini, número 401, Jardim Proença, Campinas, São Paulo – CEP 13100-414

Imóvel com documentação regularizada

Avaliação de Venda de Imóvel

Imóvel código cartográfico 3441.33.38.0079.01001. Registrado no 1º Cartório sob matrícula 129.001.

Descrição do Imóvel:

O imóvel está localizado em um bairro de classe média. Um terreno de aproximadamente 241 metros quadrados. Com uma construção muito antiga de aproximadamente 132 metros quadrados.

Sobre o terreno estão construídas 2 casas, ambas estruturadas em forro, necessitam de reparos e reformas. São independentes, inclusive com relógios medidores de água e energia elétrica, separados. A casa da frente com 2 quartos, sala, cozinha e banheiro e a outra casa com 3 quartos sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro social. A propriedade possui 4 vagas sendo 2 cobertas.

Acessos Principais:

Bairro com fácil acesso para as principais avenidas de Campinas e centro da cidade. Bairro estruturado com comércio próximo, com farmácias, padarias, super mercados, etc. Fácil acesso para as rodovias.

Infraestrutura:

Rua asfaltada, energia elétrica, rede de esgoto, serviços de cabeamento de internet e TV a cabo. Transporte público na rua.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preço de Mercado do Referido Imóvel:

Baseando em pesquisa de mercado, na visita ao imóvel, considerando as condições atuais do mesmo, valor médio do metro quadrado, na localização do imóvel e infraestrutura do bairro, chega se ao valor de R\$ 420 000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

De acordo com as informações prestadas neste laudo de avaliação assino abaixo como corretor responsável pela avaliação deste imóvel em (02) vias de um só teor.

Jundiaí, 8 de novembro de 2024.

COLONIAL JUNDIAI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ nº 32.692.506/0001-03, CRECI 33.734 J

Laudo Avaliação - Douglas Ricardo Montagner de Oliveira.doc

Documento número #740e1b90-6c36-4125-98cf-c1d5bcb28e1c

Hash do documento original (SHA256): 47419ab1664ba14e03ed675412e75b5ea7726c57a697b61a2addd95f968f43e1

Assinaturas



COLONIAL IMOBILIÁRIA

CPF: 332.160.218-07

Assinou em 08 nov 2024 às 15:08:19

Log

- 08 nov 2024, 15:06:59 Operador com email contato@imobcolonial.com.br na Conta ebdcb80e-a475-401a-b557-c5b54c922307 criou este documento número 740e1b90-6c36-4125-98cf-c1d5bcb28e1c. Data limite para assinatura do documento: 08 de dezembro de 2024 (15:06). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 nov 2024, 15:06:59 Operador com email contato@imobcolonial.com.br na Conta ebdcb80e-a475-401a-b557-c5b54c922307 adicionou à Lista de Assinatura: contato@imobcolonial.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo COLONIAL IMOBILIÁRIA e CPF 332.160.218-07.
- 08 nov 2024, 15:08:19 COLONIAL IMOBILIÁRIA assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail contato@imobcolonial.com.br. CPF informado: 332.160.218-07. IP: 191.188.65.2. Componente de assinatura versão 1.1047.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 08 nov 2024, 15:08:47 Operador com email contato@imobcolonial.com.br na Conta ebdcb80e-a475-401a-b557-c5b54c922307 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 740e1b90-6c36-4125-98cf-c1d5bcb28e1c.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 740e1b90-6c36-4125-98cf-c1d5bcb28e1c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Douglas Ricardo Montagner de Oliveira, RG 20892679-32 e CPF 150.039.338-00.

Contratado: Renato de Almeida Silva. CRECI 119568. CREA 5061103823, engenheiro civil, consultor e avaliador imobiliário, contratado para apresentar valor de mercado do imóvel avaliando.

OBJETIVO DO TRABALHO

Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito:

Imóvel localizado na cidade de Campinas – SP, Rua Cristovam Bonini 401, Jardim Proença com área útil de 132,50 m² incluindo casa principal e edícula nos fundos implantada em terreno de 241,50 m².

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é uma residência formada por uma casa principal na frente e uma edícula nos fundos. A casa principal da frente apresenta dois dormitórios, banheiro social, cozinha e sala de estar. A casa da edícula apresenta três quartos pequenos, banheiro social, sala e cozinha. Trata-se de uma construção antiga e que necessita de manutenção geral.

FOTO DA FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO



Conclusão:

O imóvel avaliando se encontra em uma boa localização na cidade de Campinas, estado de São Paulo, próximo de supermercados, faculdade Unip e comércio em geral na região, porém necessita de pequena manutenção.

Por todas as características citadas atribuímos ao imóvel avaliando os seguintes valores:

Valor de Venda: R\$415.000,00

Campinas, 21 de Outubro de 2024.



Renato de Almeida Silva

CRECI 119568

CREA 5061103823



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail: upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1005518-68.2021.8.26.0114**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Douglas Ricardo Montagner Oliveira e outro**
Requerido: **Marcia Maria de Oliveira Amaral e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FERNANDA PEREIRA DE ALMEIDA MARTINS**

Vistos.

HOMOLOGO o cálculo de avaliação apresentado, considerando a média das avaliações. Fixo o valor do imóvel em R\$ 411.666,66 (quatrocentos e onze mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).

NOMEIO o Leiloeiro GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA, devidamente registrado e habilitado, para que inicie o processo de hasta pública do referido imóvel.

O leiloeiro deverá proceder com a publicação dos editais necessários, respeitando os prazos legais e garantindo ampla divulgação do certame.

Intime-se o leiloeiro para que tome as providências necessárias ao cumprimento desta decisão.

Intime-se.

Campinas, 11/02/2025.

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