

Exmo. Sr. Dr. Juiz(a) da 1ª Vara Cível Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas – SP.

Processo nº **0009559-26.2000.8.26.0084**

**LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA**, Perito nomeado nos Autos do processo nº **0009559-26.2000.8.26.0084** – ação **Cumprimento de Sentença**, neste Juízo requerido por **Condominio Residencial Erico Verissimo**, que contende com **Luiz Carlos Nascimento**, em função do despacho de Fls. **419**: “... Isto posto, *INTIME-SE o perito para manifestar-se sobre os depósitos acima mencionados e iniciar a avaliação do imóvel penhorado. Em nada sendo dito, certifique-se nos autos e tornem-se-os conclusos ...*”, vem apresentar seu pedido de honorários definitivos.

1. O laudo **foi elaborado conforme recomendações estabelecidas nas normas regulamentadoras de Avaliações** (em **especial NBR 14653** e do IBAPE-SP) e demais normas pertinentes aprovadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na legislação vigente, bem como, em nossa vasta experiência neste tipo de trabalho;
2. O imóvel objeto de avaliação é 1 imóvel (**RESIDENCIAL - APARTAMENTO**), conforme descrições, na sequência:

| Item | Matrícula<br>3º CRI de<br>Campinas | Endereço / descrição                                                                                                                         | Área<br>privativa<br>(m²) | Fração ideal<br>(m²) |
|------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1    | 99.791                             | RUA ANÁLIA FRANCO, 265 BL.<br>‘C’ APTO. 44 - DIC IV CONJUNTO<br>HABITACIONAL LECH WALESSA -<br>CONDOMÍNIO ÉRICO VERÍSSIMO,<br>CAMPINAS - SP. | 47,27                     | 93,79                |

3. Conforme cálculo apresentado às fls. **308 o valor atualizado da dívida é de R\$ 138.612,89.**

#### 4. PENHORA



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**1ª VARA**

Rua Dionísio Gazotti, 719, Sala 18, Vila Mimosa - CEP 13050-050, Fone:  
(19) 3229-9888, Campinas-SP - E-mail: vimimosal1@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PENHORA**

Processo nº: 0009559-26.2000.8.26.0084 Ordem nº 3200/2000  
Classe: Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Residencial Erico Veríssimo  
Requerido: Luiz Carlos Nascimento

**EDITAL DE INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 20 DIAS.**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro Regional de Vila Mimosa, Estado de São Paulo, Dr(a). Alfredo Luiz Gonçalves, na forma da Lei, etc,

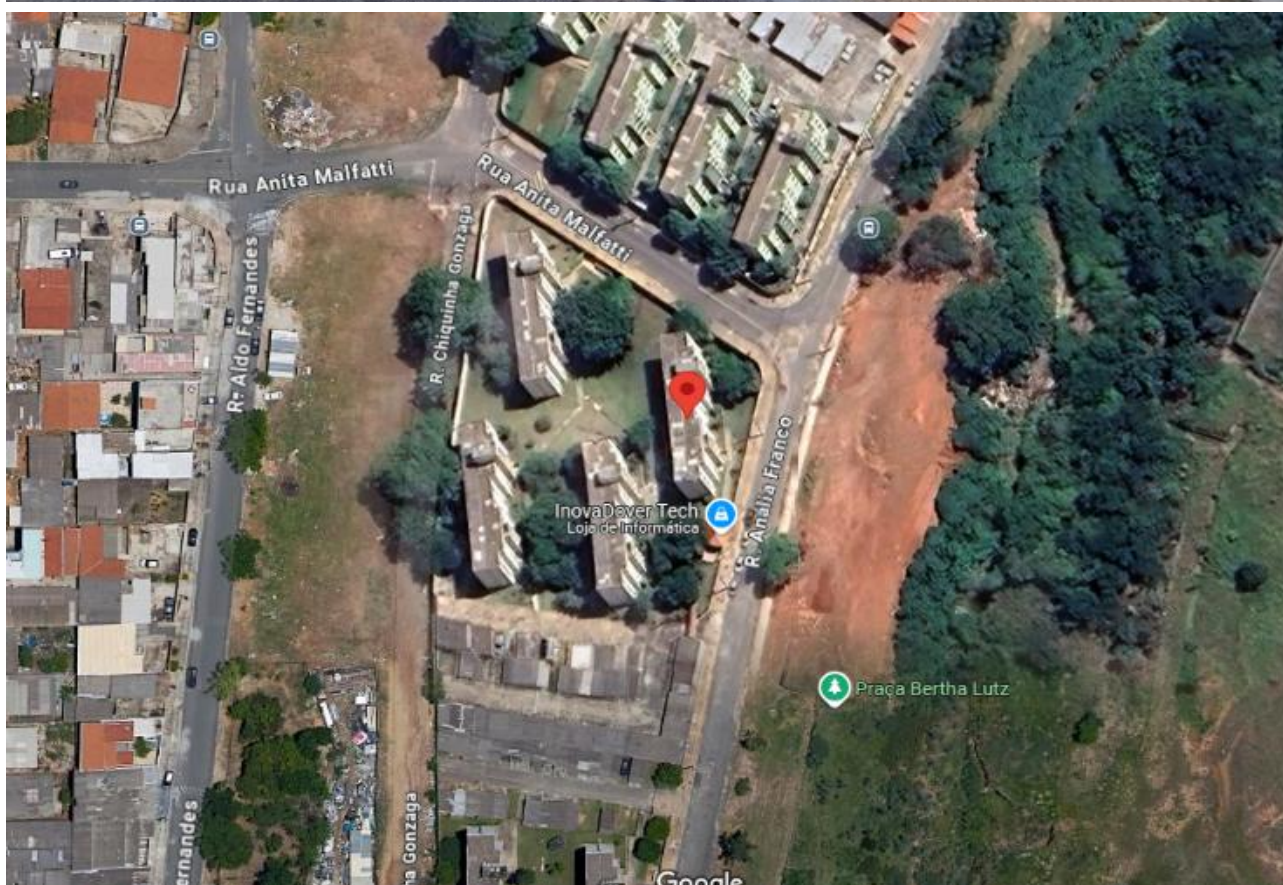
**FAZ SABER** aos que virem ou tomarem conhecimento do presente edital de INTIMAÇÃO do EXECUTADO LUIZ CARLOS NASCIMENTO expedido com prazo de 20 dias, que, por este Juízo e respectivo Cartório, processa(m)-se a(s) a ação em epígrafe que lhes move Condomínio Residencial Erico Veríssimo. Encontrando-se a(s) executada(a) em lugar incerto e não sabido, foi determinada sua INTIMAÇÃO, por edital, **DA PENHORA DOS DIREITOS** que o Executado possui sobre o imóvel, objeto da ação, a seguir descrito: "Direitos sobre o apartamento nº 44, do 3º andar, do bloco C, condomínio Erico Veríssimo, no Conjunto Habitacional Lech Walessa, à rua Anália Franco, nº 265, DIC - IV, com área privativa de 47,27m², área comum de 6,11 m², total de 53,38 m²", ficando nomeado como depositário do bem. E, para que chegue ao conhecimento de todos e para que no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Campinas, aos 20 de junho de 2018.

**CERTIDÃO**

**FRATERNO DE MELO ALMADA JUNIOR**, Oficial do 3º Registro de Imóveis desta Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, etc...

**CERTIFICO**, a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo nesta Serventia os livros competentes, deles, verifiquei a inexistência de qualquer hipoteca ou outro direito real, averbações de ônus, encargos, cláusulas ou condições de qualquer natureza, bem como registro de penhoras, arrestos, seqüestros, ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive possessórias, por constituição ou responsabilidade de: **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS-COHAB-CAMPINAS**, com sede nesta cidade, à Av Faria Lima nº 10, Parque Itália, inscrita no CGC/MF sob nº 46.044.871/0001-08, gravando de qualquer forma o imóvel constante de **Apartamento nº 44, do 3º andar, do Bloco C, Condomínio Erico Veríssimo, no Conjunto Habitacional Lech Walessa, à rua Anália Franco nº 265 DIC- IV, com as seguintes áreas: Privativa de 47,27m² Comum de 6,11m², total de 53,38m², Parte ideal no terreno de 93,79m², neste 3º Subdistrito 3ª Circunscrição Imobiliária, objeto da Matrícula nº 99.791 R.02, em 02/01/1.990, CERTIFICO MAIS**, que revendo a ficha auxiliar da referida Matrícula, não consta que a proprietária supra tenha alienado total ou parcialmente o referido imóvel. Todo o referido é verdade. Dou Fé.

Campinas, 17 de outubro de 2014.



**5. Para obtenção do valor de mercado foram cumpridas as etapas descritas na norma própria de avaliação de bens urbanos – NBR 14653-1/2, que compreendem:**

Página 3 de 5

## **Vistoria**

## **Caracterização da região**

- Aspectos gerais
- Aspectos físicos
- Localização
- Uso e ocupação do solo
- Infraestrutura urbana
- Atividades existentes
- Equipamentos comunitários

## **Caracterização do terreno**

- Localização
- Utilização atual e vocação
- Aspectos físicos
- Infraestrutura urbana disponível.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento.

## **Caracterização das edificações e benfeitorias**

## **Metodologia**

Preferencialmente será utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado com as seguintes atividades:

- **Planejamento da pesquisa**
- **Levantamento de dados de mercado**
- **Tratamento de Dados que poderá ser realizado:**
  - ✓ - Por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
  - Ou
  - ✓ - Científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## **Avaliação**

### **VALOR DE MERCADO**

Conforme NBR 14653-1/2, temos que valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor final de mercado, estimado para **compra / venda** do imóvel é de:

**R\$ 133.700,00** (cento e trinta e tres mil e setecentos reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **outubro de 2024**.

Nestes termos  
pede deferimento.

Campinas, 4 de novembro de 2024.



**LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA**



**CREA-SP – 84-1-06413-0**



**membro do IBAPE-SP - 627**



**membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA**

# LAUDO de AVALIAÇÃO

**RUA ANÁLIA FRANCO, 265 BL. 'C' APTO. 44 - DIC IV  
CONJUNTO HABITACIONAL LECH WALESSA -  
CONDOMÍNIO ÉRICO VERÍSSIMO, CAMPINAS - SP.**



**Luiz Claudio Nóbrega de  
Souza**

pós-graduado em avaliação de empresas e projetos  
engenheiro civil

[lcnobrega@expertize.com.br](mailto:lcnobrega@expertize.com.br)

Campinas, 4 de novembro de 2024.

## SUMÁRIO

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL.....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. OBJETO DA AÇÃO.....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>3. OBJETIVO DO LAUDO.....</b>                                                        | <b>3</b>  |
| 3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO..... | 3         |
| <b>4. VISTORIA.....</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| 4.1. LOCALIZAÇÃO .....                                                                  | 5         |
| 4.2. DA LOCALIDADE .....                                                                | 5         |
| 4.3. DO LOGRADOURO .....                                                                | 5         |
| 4.4. DA UNIDADE VISTORIADA.....                                                         | 7         |
| 4.1. DO ZONEAMENTO .....                                                                | 14        |
| <b>5. METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>                                                   | <b>16</b> |
| 5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO.....                                                          | 16        |
| <b>6. QUESITOS .....</b>                                                                | <b>19</b> |
| <b>7. ENCERRAMENTO .....</b>                                                            | <b>20</b> |
| VALOR DE MERCADO .....                                                                  | 20        |
| <b>8. ANEXOS .....</b>                                                                  | <b>22</b> |
| 8.1. FORMULÁRIO MLE .....                                                               | 22        |
| 8.2. CREDENCIAIS.....                                                                   | 23        |
| 8.3. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL.....                                                       | 23        |

## 1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Vara: **1ª Vara Cível**  
Regional: **Vila Mimosa**  
Número do Processo: **0009559-26.2000.8.26.0084**

Comarca: **Campinas**  
Tipo de ação: **Cumprimento de Sentença**  
Estado: **SP**

Autor: **Condominio Residencial Erico Verissimo**  
Réu: **Luiz Carlos Nascimento**

## 2. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo: "... *arresto e penhora do imóvel objeto desta execução em caso de não pagamento nos moldes do Art. 830 do CPC*".

## 3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo a vistoria e avaliação do imóvel sito à **RUA ANÁLIA FRANCO, 265 BL. 'C' APTO. 44 - DIC IV CONJUNTO HABITACIONAL LECH WALESSA - CONDOMÍNIO ÉRICO VERÍSSIMO, CAMPINAS - SP**, tendo como referência o mês de outubro de 2024.

### 3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

| Data       | Documentos                                           | Fls. dos Autos |
|------------|------------------------------------------------------|----------------|
| 15/01/1986 | INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA | 88/98          |
|            |                                                      |                |

#### III - DO IMÓVEL (DESCRIÇÃO E ORIGEM)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constituído pelo apartamento nº <u>44</u> , do <u>4º</u> andar, bloco <u>C</u> Condomínio ÉRICO VERÍSSIMO do Conjunto Habitacional "LECH WALESSA" (DIC IV), situado à Rua 01 nº 265, Quadra E, lote 01, no Município de Campinas, constituído de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com área privativa de 47,27 m2, área comum de 6,11 m2, totalizando 53,38 m2 de área construída, a ele correspondendo uma quota parte ideal no terreno de 93,79 m2. o qual assim se descreve: com 30,12 metros e mais 54,50 metros de frente para a Rua 01, deflete à direita e segue em linha reta pela extensão de 51,71 metros confrontando com o Condomínio Euclides da Cunha que ocupa o lote 02 da mesma quadra deflete à direita e segue em linha reta pela extensão de 39,51 metros confrontando com o loteamento Parque Vista Alegre deflete à direita em linha reta pela extensão de 68,97 metros confrontando com a Rua 02, deflete à direita em curva numa extensão de 10,08 metros na confluência das Ruas 02 e Rua 22, segue em curva pela extensão de 58,43 metros de frente para a Rua 22, deflete à direita em curva numa extensão de 6,35 metros na confluência das Ruas 22 e 01, até encontrar o ponto inicial da descrição perfazendo a área de 6.002,80 metros quadrados. O terreno acima descrito foi desmembrado de área maior havida por força de título aquisitivo, objeto do R-1 na matrícula nº 65.935 em 06 de junho de 1983, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas. Sobre a área maior objeto deste registro pesa a hipoteca constituída em favor do Banco Nacional da Habitação "ex-vi" do registro R-2 na mesma matrícula. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Outros documentos.****CERTIDÃO**

**FRATERNO DE MELO ALMADA JUNIOR**, Oficial do 3º Registro de Imóveis desta Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, etc...

**CERTIFICO**, a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo nesta Serventia os livros competentes, deles, verifiquei a inexistência de qualquer hipoteca ou outro direito real, averbações de ônus, encargos, cláusulas ou condições de qualquer natureza, bem como registro de penhoras, arrestos, seqüestros, ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive, possessórias, por constituição ou responsabilidade de: **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS-COHAB-CAMPINAS**, com sede nesta cidade, à Av Faria Lima nº 10, Parque Itália, inscrita no CGC/MF sob nº46.044.871/0001-08, gravando de qualquer forma o imóvel constante de **Apartamento nº 44, do 3º andar, do Bloco C, Condomínio Érico Veríssimo, no Conjunto Habitacional Lech/Walessa, à rua Anália Franco nº 265 DIC- IV, com as seguintes áreas: Privativa de 47,27m² Comum de 6,11m², total de 53,38m², Parte ideal no terreno de 93,79m², neste 3º Subdistrito 3ª Circunscrição Imobiliária, objeto da Matrícula nº99.791 R.02, em 02/01/1.990, CERTIFICO MAIS**, que revendo a ficha auxiliar da referida Matrícula, não consta que a proprietária supra tenha alienado total ou parcialmente o referido imóvel. Tudo o referido é verdade. Dou Fé.

Campinas, 17 de outubro de 2.014.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE COMPROMISSO E OBRIGAÇÕES:-**

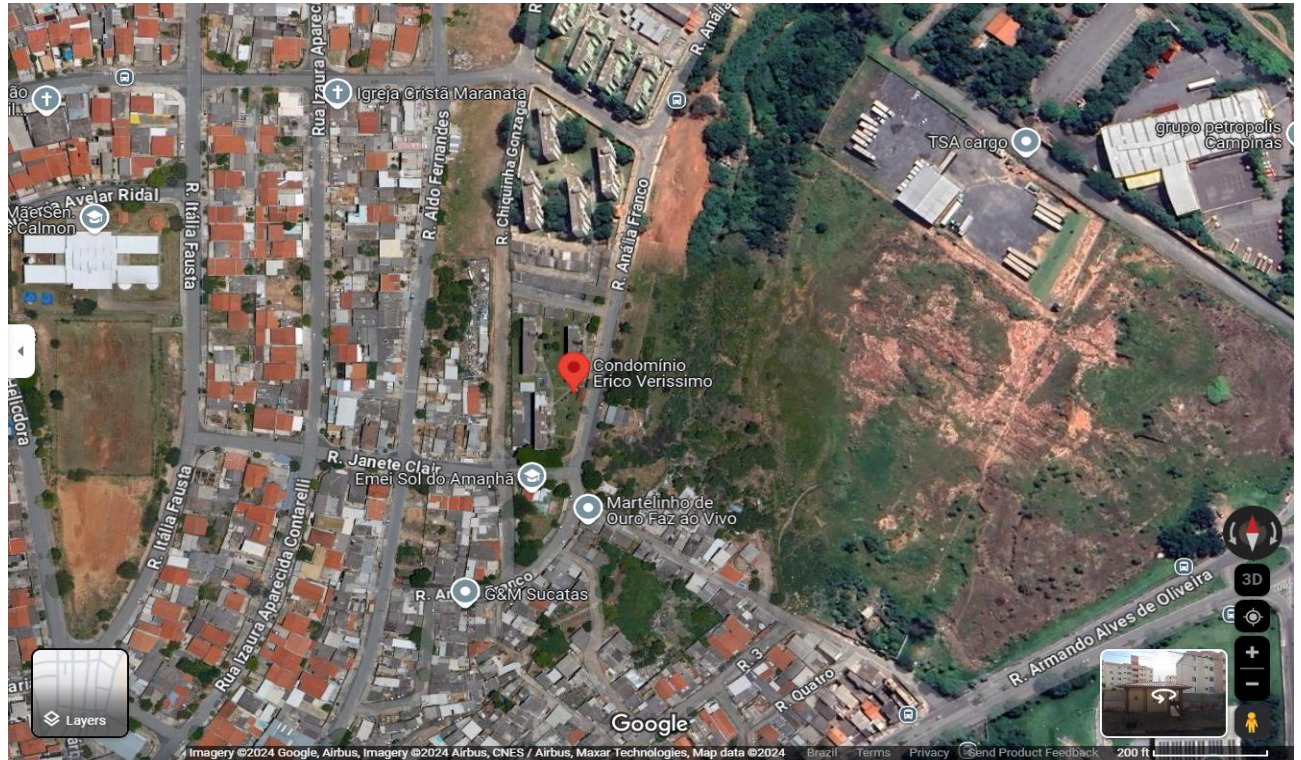
**VALOR CZ\$-870.000,00-**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como promitentes cedentes: **OSMAR DE PAULA**, vendedor, portador de RG.nº-13.913.675-SP e sua mulher **SUELI APARECIDA DA SILVA**, de lar, portadora de RG.nº-25.242.948-5-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, inscritos no - cic nº-017.286.468/20, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua- Um, nº-265-aptº.44- Bloco "C"- Conj.habitacional "Lech/Walessa"(Dic.IV) Cond.Érico Veríssimo, e, de outro lado, como promissário cessionário: **LUIZ CARLOS NASCIMENTO**, brasileiro, vendedor, portador de RG.nº-16.- 326.289-SP e cic nº-096.778.468/92, casado com dona Roseli Aparecida- Betin Nascimento, brasileira, secretária, portadora de RG.nº-13053522 casados no regime da comunhão residentes e domiciliados nesta - cidade, à rua Abel Luiz Ferreira, nº-277; conforme a seguir se decla- ram e outergam a saber na forma abaixo:-

## 4. VISTORIA

A presente vistoria refere-se ao imóvel situado à **RUA ANÁLIA FRANCO, 265 BL. 'C' APTO. 44 - DIC IV CONJUNTO HABITACIONAL LECH WALESSA - CONDOMÍNIO ÉRICO VERÍSSIMO, CAMPINAS - SP**, efetuada em **16 de outubro de 2024**, de acordo com as fotos e descrição abaixo.

### 4.1. LOCALIZAÇÃO



### 4.2. DA LOCALIDADE

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Serviços Públicos     | : <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> energia <input checked="" type="checkbox"/> telefone <input type="checkbox"/> gás                                                                                                                        |                                 |
| Ocupação do Solo      | : Alto                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Padrão : Baixo                  |
| Uso Com./Ind.         | : Baixo                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Atividade : Comercial           |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Predominante                    |
| Densidade residencial | : Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uso Residencial : Multifamiliar |
| Infraestrutura        | : <input checked="" type="checkbox"/> ônibus <input type="checkbox"/> metrô <input type="checkbox"/> trem <input checked="" type="checkbox"/> escola <input checked="" type="checkbox"/> comércio de bairro <input type="checkbox"/> shopping <input checked="" type="checkbox"/> praça |                                 |
|                       | <input type="checkbox"/> restaurantes                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
| Obs.                  | :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |

### 4.3. DO LOGRADOURO

|                 |                                                                                                                                                                                                   |                  |                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| Fluxo Veículos  | : Baixo                                                                                                                                                                                           | Iluminação       | : Metálica          |
| Fluxo Pedestres | : Baixo                                                                                                                                                                                           | Capeamento       | : Com guias Asfalto |
| Pista           | : Simples                                                                                                                                                                                         | Canteiro central | : Sem               |
| Topologia       | : Em nível                                                                                                                                                                                        | Via              | : Local             |
| Especiais (-)   | : <input type="checkbox"/> ponto de ônibus <input type="checkbox"/> boate <input type="checkbox"/> comunidade de baixa renda                                                                      |                  |                     |
| Especiais (+)   | : <input checked="" type="checkbox"/> segurança <input checked="" type="checkbox"/> portaria 24h <input checked="" type="checkbox"/> circuito de TV <input checked="" type="checkbox"/> interfone |                  |                     |
| Loteamento      | <input checked="" type="checkbox"/> portão automático <input checked="" type="checkbox"/> guarita                                                                                                 |                  |                     |
| Obs.            | :                                                                                                                                                                                                 |                  |                     |

**4.3.1. FOTOS****Foto no. 1- Vista do Condomínio.****Foto no. 2 - Vista do logradouro onde se situa o Condomínio.**

#### 4.4. DA UNIDADE VISTORIADA

O imóvel, objeto de avaliação, é uma unidade residencial, apartamento, com área útil de 47,27m<sup>2</sup><sup>1</sup> e área total de 53,38m<sup>2</sup>, conforme matrícula, na sequência:

##### 4.4.1. TERRENO - MATRÍCULA NO. 99.791, DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS- SP.

ONR  
Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA  
**99791**

FOLHA  
-01-

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 = REGISTRO GERAL  
Folha 387

IMÓVEL: Lote de terreno nº 01 da quadra E do Lot. e Arrua-  
mento LECH WALESA (DIC IV), situado à Rua 01 nº 265, com  
30,12ms e 54,50ms de extensão de frente para referida rua,  
deflete à direita e segue em linha reta pela extensão de  
51,71ms, confrontando com o Condomínio Euclides da Cunha,  
que ocupa o lote 02 da mesma quadra, deflete à direita e  
segue em linha reta pela extensão de 39,51ms confrontando  
com o loteamento Parque Vista Alegre, deflete a direita em  
linha reta pela extensão de 68,97ms, confrontando com a  
Rua 02, deflete a direita em curva numa extensão de 10,08m  
na confluência das Ruas 02 e 22, segue em curva pela exten-  
são de 58,43ms de frente para a Rua 22, deflete à direita-  
em curva numa extensão de 6,35ms na confluência das Ruas  
22 e 01, até encontrar o ponto inicial da descrição, perfa-  
zendo a área de 6.002,80ms<sup>2</sup>. C.C. N/CONSTA. PROPRIETÁRIA:  
CIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CAMPINAS, com  
sede nesta cidade à Av. Faria Lima nº 10 Parque Itália,  
CGC nº 46.044.871/0001-08. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº  
65.935 deste cartório. Campinas, 2 de Janeiro de 1.990. A  
ESCRIVÃ INTERINA.

<sup>1</sup> Área constante da matrícula e do documento da COHAB.

#### 4.4.2. FOTOS

#### 4.4.3. DO PRÉDIO, ONDE SE SITUA A UNIDADE



**Fotos nos. 3 e 4 - Vista do acesso ao Condomínio (portaria) e do hall de entrada do prédio – bloco c – finais 3 e 4.**



**Fotos nos. 5 e 6 - Vista do prédio e da vaga de garagem da unidade.**