

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO E TITULAR DA PRIMEIRA VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DESTA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP.

Processo nº 0000330-84.2016.8.26.0309

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial, regularmente inscrito junto ao Portal dos Auxiliares do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nomeado para proceder a avaliação determinada nos autos em epigrafe, Ação Cumprimento de Sentença requerida por **SILVANA RODRIGUES DA SILVA** contra **CRISTIANO NABAS**, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao referido despacho de fls. **155**, apresentar o resultado de seu trabalho o que faz na forma de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como **requerer a expedição do quanto necessário à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, para pagamento de seus HONORÁRIOS PERICIAIS, conforme reserva de numerário de fls. 171**, submetendo este pedido à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Jundiaí 30 de janeiro de 2020.

NILSON MOZELI

Perito Avaliador Judicial
CRECI nº 98.127

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006

LAUDO PERICIAL

Processo nº 0000330-84.2016.8.26.0309, Ação de Cumprimento de Sentença – Reconhecimento/dissolução, em que figura como requerente SILVANA RODRIGUES DA SILVA e como requerido CRISTIANO NABAS.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – Reconhecimento/Dissolução, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito às fls. **125** dos autos em epígrafe, em trâmite perante a 1ª Vara de Família e das Sucessões da Comarca de Jundiaí.

Por r. Despacho de fls. **155**, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

2 – OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a avaliar o valor de mercado do imóvel objeto da perícia. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema.

A - VISTORIA

- A.1 -Localização do Imóvel
- A.2 -Acessibilidade ao Local
- A.3 -Melhoramentos Públicos
- A.4 -Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 -Avaliação do imóvel pelo Valor de Mercado Imobiliário
- B.2 -Valor total do Imóvel

C - CONCLUSÃO

A – VISTORIA

A.1 – Localização do Imóvel

Matrícula nº 110.033 localizado a Ruy Ribeiro Couto nº 139, bairro Jardim do Lago, em Jundiaí/SP.

A.2 – Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas.

Trafegam nas rodovias próximo ao imóvel algumas linhas de transportes Municipais e Intermunicipais, ligando a Região ao Centro do Município de Jundiaí.

A.3 – Melhoramentos Públicos

O local é servido de toda infraestrutura e todos os melhoramentos públicos usuais tais como: redes de distribuição de água, captação de esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, telefones, galeria para captação de águas pluviais, serviços de limpeza de conservação viária, coleta de lixo, serviço postal, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 – Descrição Geral do Imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído de uma residência à Rua Ruy Ribeiro Couto nº 139.

A descrição do imóvel, conforme termos constantes nos autos de fls. 95 é a seguinte:

Matrícula nº 110.033 – Um Lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 02 da Quadra 32, do loteamento denominado Jardim do Lago, nesta cidade, com área de 300,00 metros quadrados, que mede 12,00 metros de frente para a Rua Vinte e Seis; por 25,00 metros da frente aos fundos, confronta de um lado com o lote 01; de outro lado com o lote 03; nos fundos com o lote 49.

Contribuinte nº 23.085.0002 na Prefeitura do Município de Jundiáí.

No Local periciado a construção, encontra-se edificado um imóvel padrão residencial horizontal médio. O imóvel tem boa localização, a região do imóvel possui característica residencial e toda infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, na presença do Sr. José Nabas, proprietário do imóvel, vistoriamos o mesmo onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

Trata-se de construção de padrão residencial horizontal médio, contendo os seguintes cômodos e divisões:

Garagem frontal para veículos; 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; 02(dois) dormitórios revestidos de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje. Corredor lateral dando acesso aos fundos contendo 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, parte em azulejos e forro de telhas tipo brasilit; 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro Paviflex; 01(um) dormitório revestido de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) dormitório revestido de piso frio cerâmico e forro Paviflex; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, parte em azulejos e forro Paviflex.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado

Matricula nº 110.033 – Trata-se de construção de padrão residencial horizontal médio, localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais, fácil acesso a rodovias estaduais Anhanguera e Bandeirantes, imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos, atualmente em bom estado geral de conservação.

B.2 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel localizado a Rua Ruy Ribeiro Couto nº 139, bairro Jardim do Lago, Jundiaí, matrícula nº 110.033, em números inteiros é de R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais), para o mês de janeiro de 2020.

Para a avaliação consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade

C – CONCLUSÃO

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre o imóvel, e com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade elaborados por este perito concluimos que os valores apurados, em números inteiros, para o imóvel é o que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Ruy Ribeiro Couto nº 139, bairro Jardim do Lago, Jundiaí, matrícula nº 110.033, em números inteiros é de R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais), para o mês de janeiro de 2020.

Estes valores foram obtidos através de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário da cidade, constante no presente Laudo de Avaliação.

Fontes de Consulta: Imobiliária Barreto e Pincinato – Bairro Centro

Colonial Imobiliária – Bairro Jardim do Lago

Paraíso Imóveis – Bairro Vila Genoveva

Recreio Lar Imóveis – Bairro Centro

Marcia Pauli Imóveis – Bairro Anhangabaú

ANEXO - 01

DOCUMENTOS

**Certidão de Contribuinte Imobiliário**

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte 23.085.0002 tendo para o exercício de 2019 os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. RUY RIBEIRO COUTO, S/N JD. DO LAGO LT. 2 QD. 32
CEP:	13203-750
Área do Terreno:	300,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	167,00 m²
Ano da Construção:	1976
Valor Venal Territorial:	R\$ 14.046,00
Valor Venal Predial:	R\$ 28.688,06
Zoneamento:	- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às 18:56:48 do dia 14/08/2019 (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: 4F3F.B55E.161C.450E
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



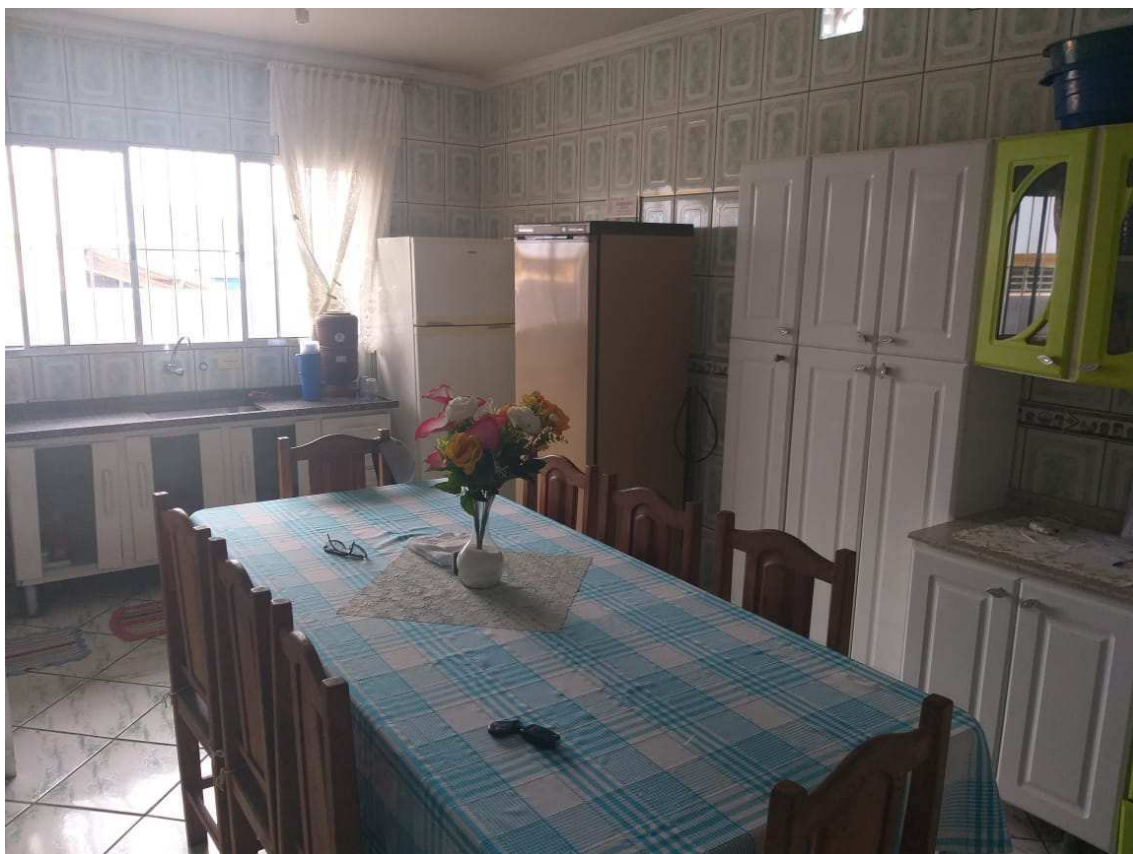
Scanned with
CamScanner

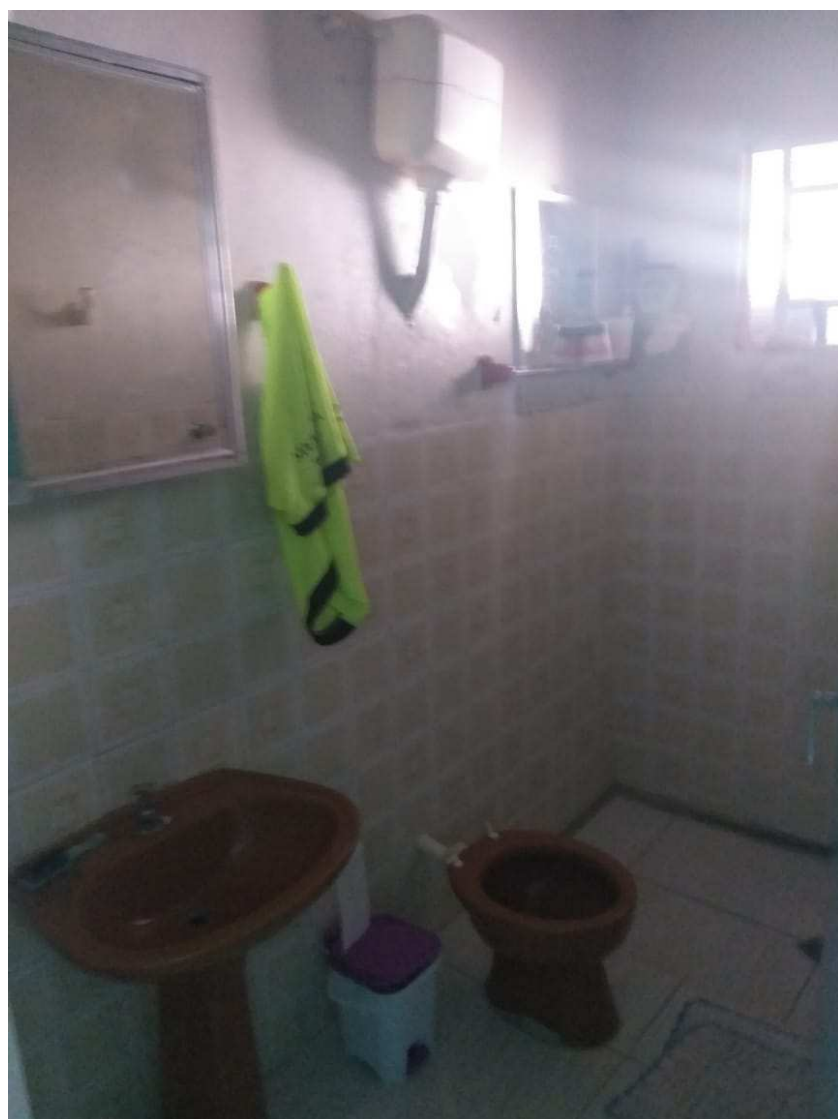
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ										2ª VIA																																																	
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO																																																											
TIPUS DO TERRENO		EXERCÍCIO		Nº DE FOLHAS		Nº DO CONTRIBUENTE																																																					
15 IPTU + TAXAS		2020		162 525		21/01/2020				23.085.0002																																																	
PROPRIETÁRIO JOSE NABAS																																																											
LOCAL DO IMÓVEL 1349 R. RUY RIBEIRO COUTO, S/N JD. DO LAGO 13203-750 Lote 2 Quadra 32																																																											
ZONAMENTO L.P. 9.2/10/19 -IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA CLASSIFICAÇÃO VINCIA																																																											
ENTRADA DE REGISTRO																																																											
R. RUY RIBEIRO COUTO, 00139 JD. ESTÁDIO 13203-750 JUNDIAÍ/SP																																																											
<table border="1"> <tr> <td>TERRENO M2</td> <td>300</td> <td>CONSTRUÇÃO M2</td> <td>167</td> <td>COO M2 TERRENO</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE PLANTIO</td> <td>1.000</td> <td>PT. DIVERSAS</td> <td>1976</td> <td>VL M2 TAXA LUGO RS</td> <td>1,83</td> </tr> <tr> <td>VL M2 TERRENO RS</td> <td>48,40</td> <td>VL M2 CONSTRUÇÃO RS</td> <td>403,58</td> <td>VL TAXA LUGO RS</td> <td>305,61</td> </tr> <tr> <td>VL VENC. TERRENO RS</td> <td>14.520,00</td> <td>VL VENC. CONSTR. RS</td> <td>29.855,06</td> <td>VL VENC. IMÓVEL RS</td> <td>44.175,06</td> </tr> <tr> <td>MP TERRENO RS</td> <td>217,80</td> <td>MP CONSTR. RS</td> <td>444,83</td> <td>IMP TOTAL IPTU RS</td> <td>662,63</td> </tr> <tr> <td>IPU + TAXA LUGO RS</td> <td>968,24</td> <td>VL LOCOMOÇÃO RS</td> <td></td> <td>VL A PAGAR RS</td> <td>968,24</td> </tr> <tr> <td>1ª PARC. ÚNICA RS</td> <td>919,83</td> <td>2ª PARC. ÚNICA RS</td> <td>929,51</td> <td>3ª PARC. ÚNICA RS</td> <td>939,19</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>VALOR DA PARCELA RS</td> <td>96,82</td> </tr> </table>												TERRENO M2	300	CONSTRUÇÃO M2	167	COO M2 TERRENO	10	ÁREA DE PLANTIO	1.000	PT. DIVERSAS	1976	VL M2 TAXA LUGO RS	1,83	VL M2 TERRENO RS	48,40	VL M2 CONSTRUÇÃO RS	403,58	VL TAXA LUGO RS	305,61	VL VENC. TERRENO RS	14.520,00	VL VENC. CONSTR. RS	29.855,06	VL VENC. IMÓVEL RS	44.175,06	MP TERRENO RS	217,80	MP CONSTR. RS	444,83	IMP TOTAL IPTU RS	662,63	IPU + TAXA LUGO RS	968,24	VL LOCOMOÇÃO RS		VL A PAGAR RS	968,24	1ª PARC. ÚNICA RS	919,83	2ª PARC. ÚNICA RS	929,51	3ª PARC. ÚNICA RS	939,19					VALOR DA PARCELA RS	96,82
TERRENO M2	300	CONSTRUÇÃO M2	167	COO M2 TERRENO	10																																																						
ÁREA DE PLANTIO	1.000	PT. DIVERSAS	1976	VL M2 TAXA LUGO RS	1,83																																																						
VL M2 TERRENO RS	48,40	VL M2 CONSTRUÇÃO RS	403,58	VL TAXA LUGO RS	305,61																																																						
VL VENC. TERRENO RS	14.520,00	VL VENC. CONSTR. RS	29.855,06	VL VENC. IMÓVEL RS	44.175,06																																																						
MP TERRENO RS	217,80	MP CONSTR. RS	444,83	IMP TOTAL IPTU RS	662,63																																																						
IPU + TAXA LUGO RS	968,24	VL LOCOMOÇÃO RS		VL A PAGAR RS	968,24																																																						
1ª PARC. ÚNICA RS	919,83	2ª PARC. ÚNICA RS	929,51	3ª PARC. ÚNICA RS	939,19																																																						
				VALOR DA PARCELA RS	96,82																																																						
TIPUS DO TERRENO 100 NORMAL 12 RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO 10 RESIDENCIA RENDIMENTO / REMISSÃO / ANUIDADE / IPTU RENDIMENTO / REMISSÃO / ANUIDADE / IPTU																																																											

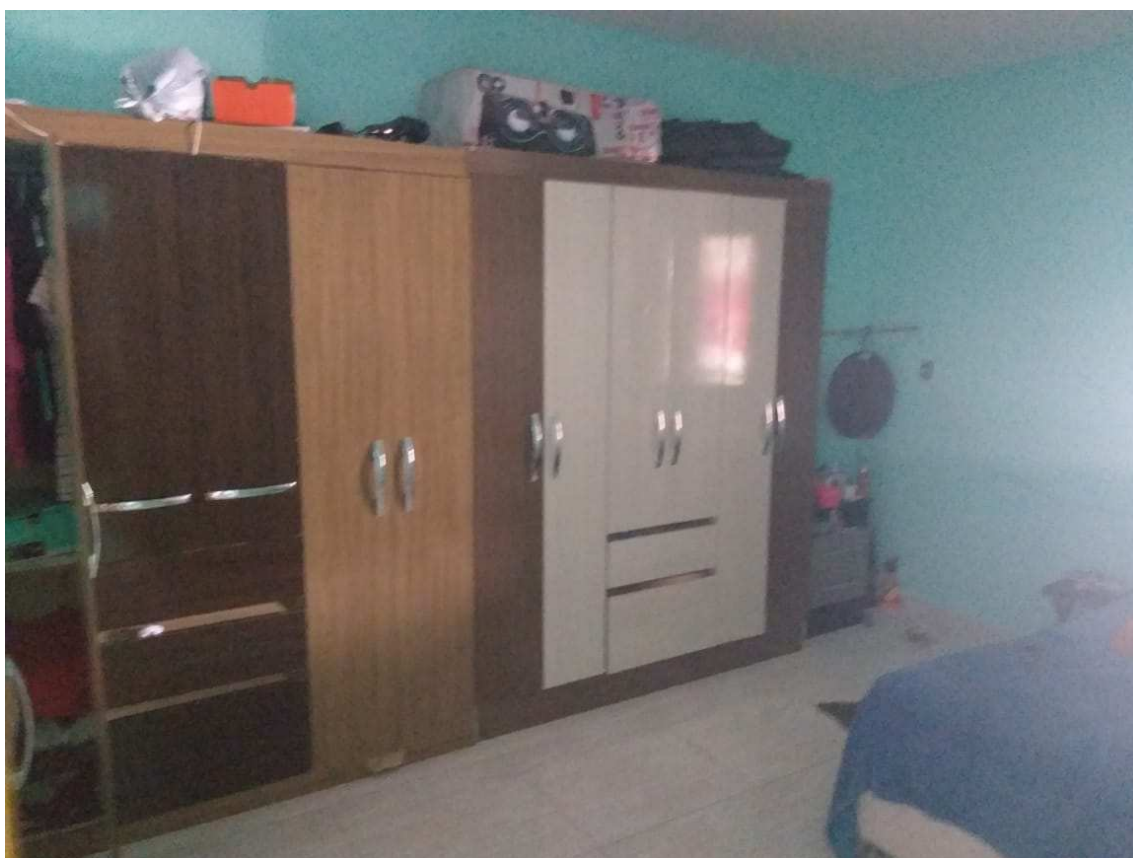
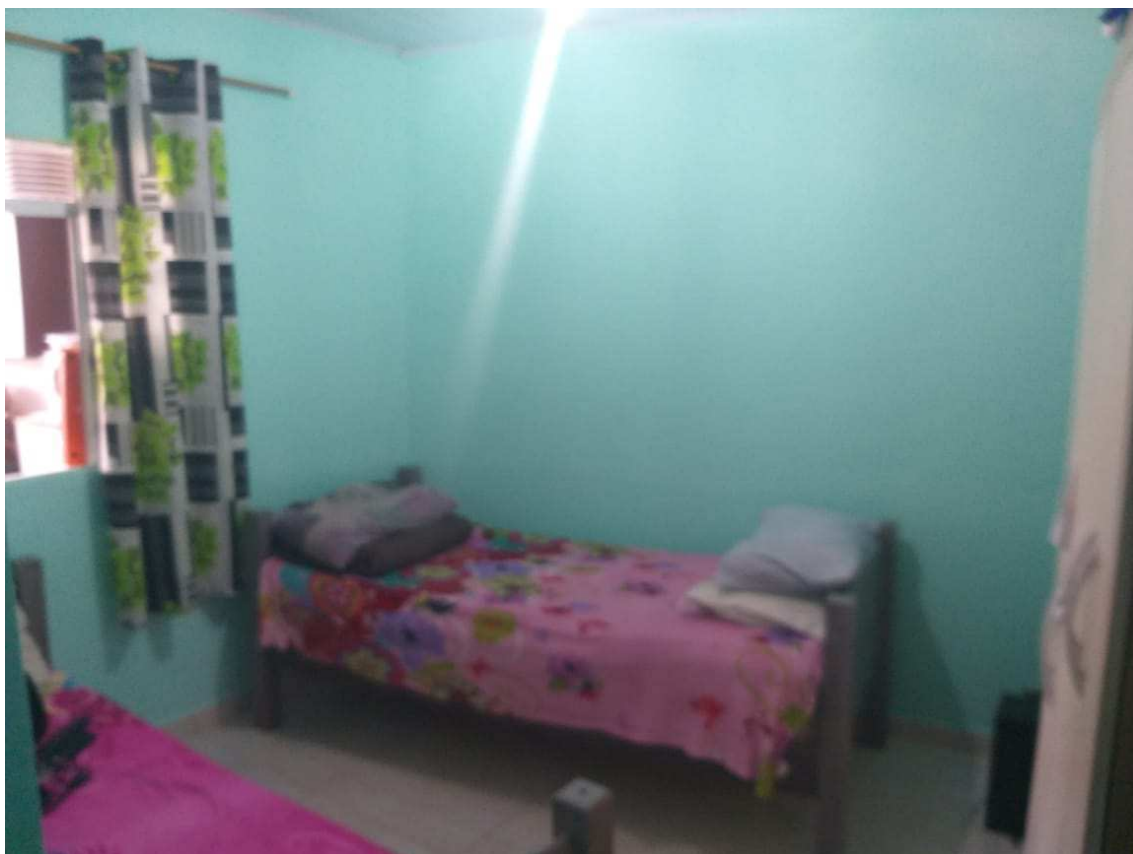
ANEXO - 02

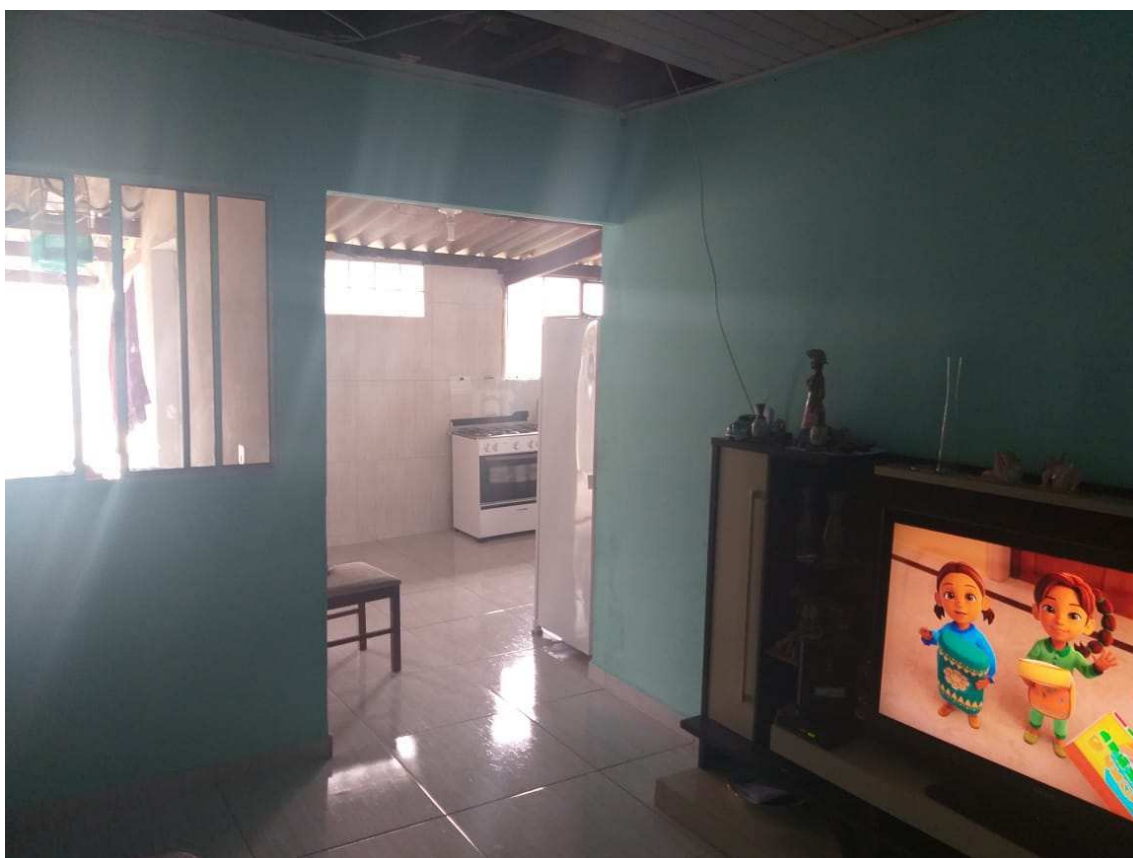
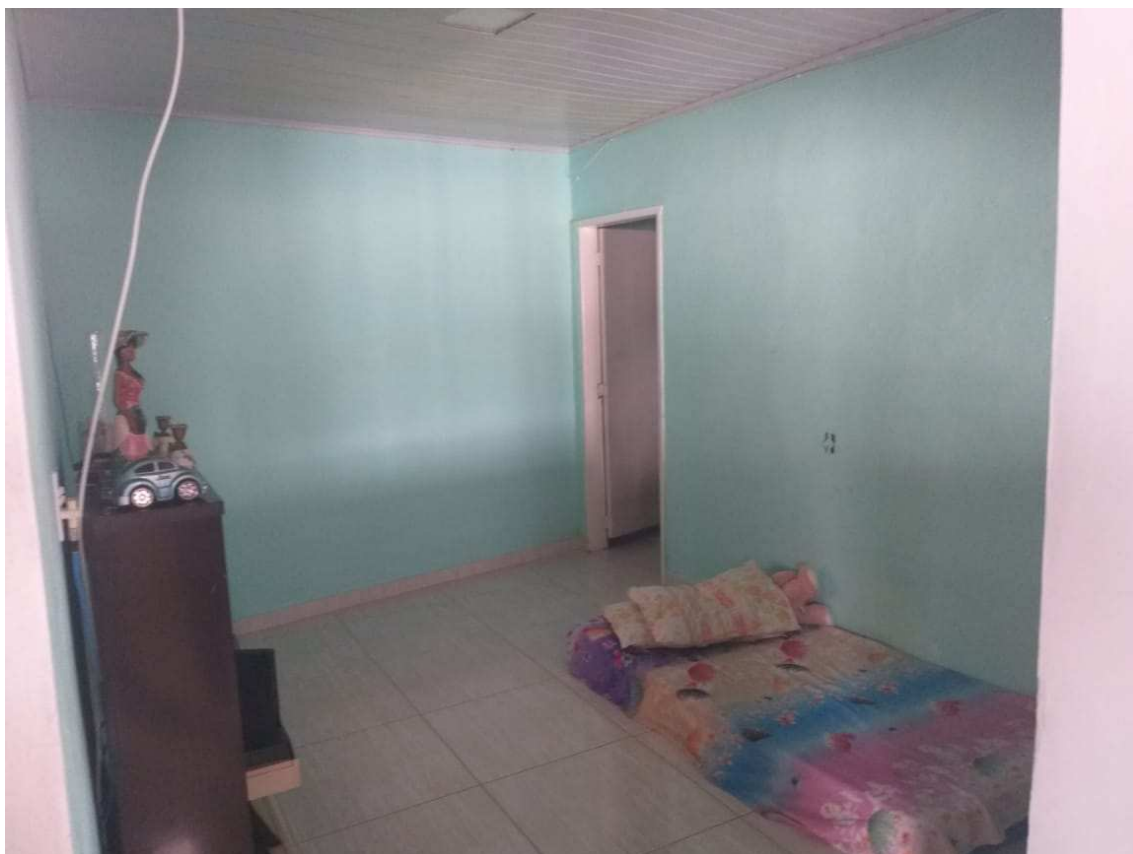
FOTOS DO IMÓVEL

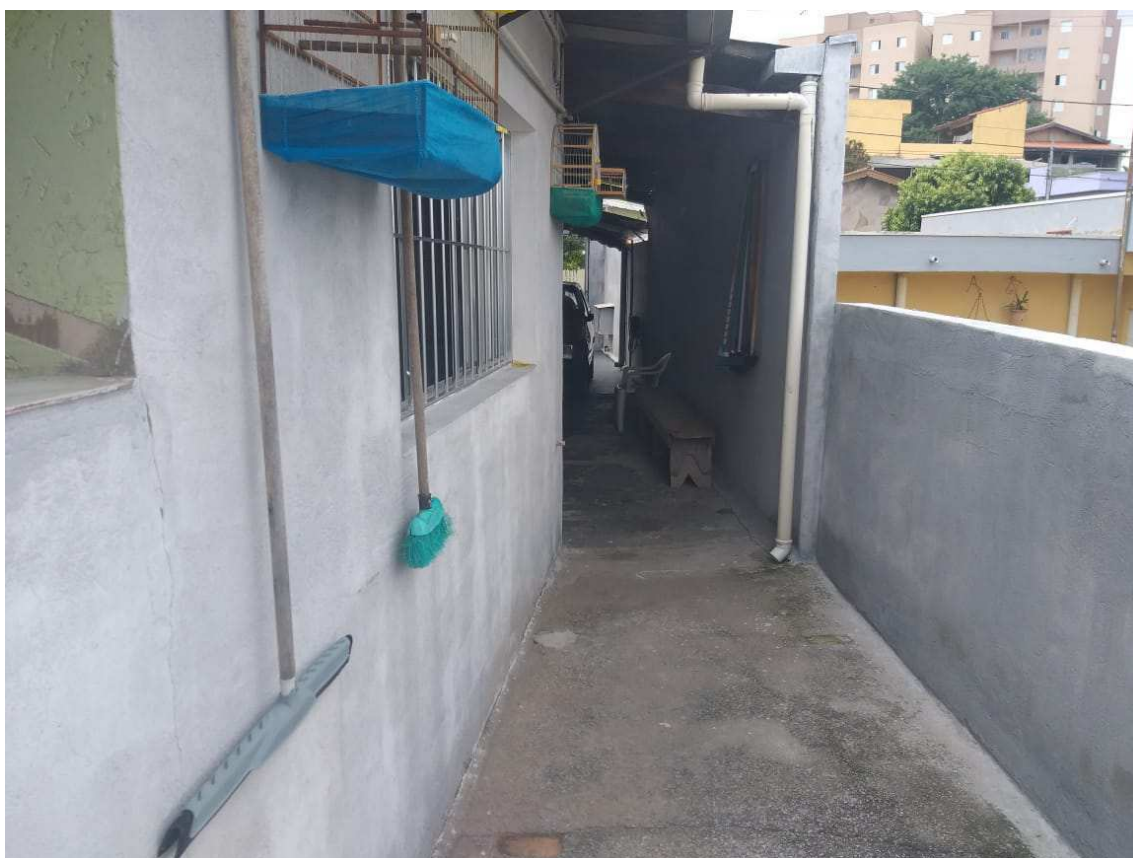














ANEXO - 03

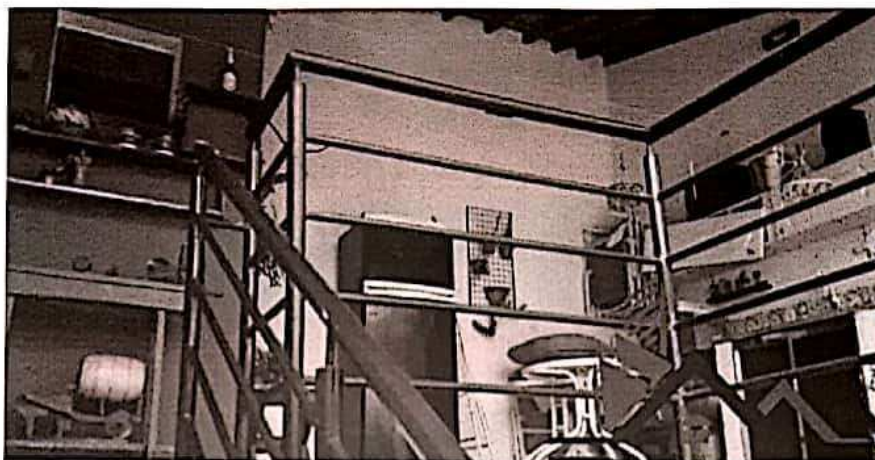
PESQUISAS DE MERCADO

27/01/2020

Casa 116 m² em Jardim do Lago em Jundiaí, por R\$ 477.000 - Viva Real

MENU

ENTRAR



16 fotos

Casa com 3 Quartos à Venda, 116 m² por R\$ 477.000

Jardim do Lago, Jundiaí - SP

VER NO MAPA

COD. CA00154

116m²

3 quartos

3 banheiros

1 vaga

1 suíte

COMPRA

R\$ 477.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU

R\$ 388

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

casa 116m, jardim do lago, Jundiaí



Casa com 3 dorms(1 suíte), cozinha, 3 banheiros, lavabo, lavanderia e área gourmet churrasqueira.

Fale conosco: -

Ler mais

Contatar anunciante

Scanned with
CamScanner

www.vivareal.com.br/imoveis/casa-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-jundiai-com-garagem-116m2-venda-R\$477000-id-2467922596/?_v1=r... 1/5

27/01/2020 Casa na Rua Rachid Jorge Cury, Jardim do Lago em Jundiaí, por R\$ 480.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



18 fotos

Casa com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 480.000

Rua Rachid Jorge Cury - Jardim do Lago, Jundiaí - SP
VER NO MAPA
COD. V330

150m²	3 quartos
1 banheiro	2 vagas

COMPRA
R\$ 480.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 65

Jundiaí - Casa - Jardim do Lago

☐

(24/01) Casa para locação em Jundiaí no bairro Jardim do Lago.
Contendo 03 dormitórios, sala, cozinha ampla com gabinete, quintal, quarto de despejo, 02 vagas., Armários, Cozinha, Garagem coberta:1, Garagem descoberta:1, Sala de Estar, Sala de Jantar

Ler mais

Contatar anunciante

CS Scanned with CamScanner

1/5

27/01/2020 Casas à venda na Rua Rui Ribeiro Couto em Jundiaí, SP - ZAP Imóveis

zap Anunciar imóveis Central de ajuda Anuncie Menu Entrar ou cadastrar

Refinar busca ▾

1 casas à venda na Rua Rui Ribeiro Couto em Jundiaí - SP

Ordenar por Relevância ▾

♥

R\$ 400.000
IPTU R\$ 500
CASA TERREA 2 QUARTOS EM TERRENO AMPLO JARDIM DO LAGO, JUNDIAÍ Casa com 2... mais

Rua Rui Ribeiro Couto, Jardim do Lago

🏠 120 m² 🚗 2 🚘 1 🏢 1

Telefone Mensagem

< 1 >

Porque você navegou em terrenos para venda em Jundiaí

CS Scanned with CamScanner
s://www.zapimoveis.com.br/venda/casas/sp+jundiaí/rua-rui-ribeiro-couto/?__zt=ranking%3Aqbtree&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.goo... 1/3

27/01/2020

Casa na Avenida Doutor Nelson Villaça, 766, Jardim do Lago em Jundiaí, por R\$ 490.000 - Viva Real

MENU

ENTRAR



18 fotos

Casa com 4 Quartos à Venda, 210 m² por R\$ 490.000

Avenida Doutor Nelson Villaça, 766 - Jardim do Lago, Jundiaí - SP

VER NO MAPA

COD. 17443v_2-857506

210m²

4 quartos

3 banheiros

4 vagas

1 suíte

COMPRA

R\$ 490.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU

R\$ 100

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Casa para Venda em Jundiaí, Jardim do Lago, 4 dormitórios, 1 suíte, 3 banheiros, 4 vagas



Excelente Casa.

Cidade: Jundiaí / SP

Bairro: Jardim do Lago

Distância do centro: 6,0 km

Detalhes do Imóvel: 2 salas, 3 dormitórios, 1 suíte, 4 vagas na garagem, sobrado com 01 sala, cozinha e 01 suíte e área útil de 210 m² área total de 216 m².

Características da Localização: acesso asfaltado.

Características das Instalações: armário embutido, piso frio, rede telefone, tv a

Contatar anunciante



Scanned with

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-do-lago-belros-jundiai-com-garagem-210m2-venda-RS490000-id-2456736833/?__vt=r... 1/5

Jundiaí, 30 de janeiro de 2020

NILSON MOZELI
Perito Avaliador Judicial
CRECI nº 98.127

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 450.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/01/2020 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

2131 dias

1,390530

Percentual correspondente

2131 dias

39,053005 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 625.738,52

Sub Total

(=)

R\$ 625.738,52

Valor total

(=)

R\$ 625.738,52[Retornar](#) [Imprimir](#)