

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.

Trafiagam 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 Jundiaí.

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, Jundiá, 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 concluímos 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

Paraiso Imóveis – Bairro Vila Genoveva

Recreio Lar Imóveis – Bairro Centro

Marcia Pauli Imóveis – Bairro Anhangabaú

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 450.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/01/2020 a 01/05/2024

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1582 dias	1,301059
Percentual correspondente	1582 dias	30,105931 %
Valor corrigido para 01/05/2024	(=)	R\$ 585.476,69
Sub Total	(=)	R\$ 585.476,69
Valor total	(=)	R\$ 585.476,69

[Retornar](#) [Imprimir](#)