

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO E TITULAR DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DESTA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP.

282
7

1. Digam sobre o laudo e libete-se a guia de levantamento ao

Processo nº 0018873-92.2003.8.26.0309 - 1ª Vara Cível 1º Ofício Cível
Ordem nº 2356/03

Perito.

Urgência.

Expos. o necessário com

Odi, 16. I. 19

NILSON MOZELI, Perito Avaliador

Judicial, nomeado para a função junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para proceder a avaliação determinada nos autos da Ação de Procedimento Comum movida por MIRANTE DE JUNDIAÍ NEGÓCIOS E COMÉRCIO LTDA. contra DINALDO CONTI PESCUMA e outro, em trâmite perante essa E. Vara e respectivo Ofício Cível de Justiça, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao respectivo despacho de fls. 765, apresentar o resultado de seu trabalho que faz na forma de LAUDO DE AVALIAÇÃO bem como requerer o levantamento dos honorários periciais já depositados conforme consta nos autos.

[Signature]
Dr. Paulo Roberto de Campos Jr.
Juiz de Direito

Termos em que
P. Deferimento.

Jundiaí, 15 de janeiro de 2019

[Signature]
NILSON MOZELI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI - 98127

309 FJAI.19.00001605-3 160119 1053 30

783
f

(Avaliação do bem constante nos autos da Ação de Procedimento Comum requerido por MIRANTE DE JUNDIAÍ NEGÓCIOS E COMÉRCIO LTDA. contra DINALDO CONTI PESCUA e outro, baseada em valores reais e atuais).

Processo nº 0018873-92.2003.8.26.0309 – 1ª Vara Cível 1º Ofício Cível

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial nomeado que foi pelo MM Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca de Jundiaí para proceder a avaliação do bem supra descrito, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, comunicar que em diligências a Rua Mario Leandro Luiz de Faria nº 264, bairro Mirante de Jundiaí, nesta cidade, procedeu a avaliação do bem ora descrito:

LAUDO:

Às fls. 765 foi determinada nova avaliação do imóvel, honrando nosso nome para efetua-la.

O imóvel objeto da avaliação está cadastrado sob nºs 65.060.0015 e 65.060.0016 na Prefeitura Municipal de Jundiaí, possuindo a seguinte descrição:

Imóvel consistente de um terreno correspondente ao Lote nº 15 da Quadra L, do loteamento Mirante de Jundiaí, com 5,75 metros em curva, mais 9,81 metros em curva para a Rua D, de quem olha o terreno para a rua; 25,00 metros do lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 16 da mesma Quadra L; do lado esquerdo mede 18,75 metros confrontando com a Rua 2, trecho 03; e 12,00 metros de fundos, confrontando com o lote nº 14, com área total de 290,94 metros quadrados.

Imóvel consistente de um terreno correspondente ao lote nº 16 da Quadra L, do loteamento Mirante de Jundiá, com 10,00 metros de frente para a Rua D; 25,00 metros do lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 17 da mesma Quadra L; do lado esquerdo mede 25,00 metros confrontando com o lote nº 15; e 10,00 metros de fundos, confrontando com o lote nº 13, com área total de 250,00 metros quadrados.

284
4

VISTORIA:

Após estudo dos autos, na presença do Sr. Dinaldo Conti Pescuma e esposa Julia Augusta Pereira Pescuma, moradores no imóvel, vistoriamos o mesmo, onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

DA AVALIAÇÃO:

Sobre os referidos lotes de terreno, foi edificado um imóvel residencial com 283,00 metros de área construída contendo os seguintes cômodos e divisões:

Parte frontal com portão para entrada de veículos; e portão social; 01(uma) garagem coberta para veículos revestida de pedra mineira e coberta com telhas tipo cerâmicas; 02(duas) salas, sendo uma em nível diferente do restante da construção, revestidas de piso taco de madeira e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(um) lavabo revestido de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) corredor dando acesso a 04(quatro) suítes, sendo uma maior com closet e sacada; todas revestidas de piso taco de madeira e forro em laje; 01(uma) varanda revestida de piso frio cerâmico e coberta com telhas tipo cerâmicas.

Uma edícula contendo 01(um) dormitório revestido de piso taco de madeira e forro em laje; 01(um) banheiro revestido de piso frio cerâmico azulejo até o teto e forro em laje; 01 (uma) lavanderia revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje.

Existe ainda um pavimento inferior, acesso pela Rua Ângela Basso com portão para entrada de veículos possuindo 01(uma) garagem coberta, revestida de piso frio cimento e forro em laje.

DAS PESQUISAS:

Em face a localização do imóvel descrito (imóvel localizado em loteamento fechado, portaria e segurança 24 horas, totalmente residencial, e pontos comerciais somente na área externa); tipo de construção e conservação (padrão de construção horizontal médio, atualmente em bom estado geral de conservação, necessitando reparos e pintura); tipo do imóvel, melhorias existentes (imóvel com 15 anos de construção, servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos); amostras de imóveis à venda colhidas dentro do loteamento; e os valores obtidos em pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, vai avaliado pelo valor de:.....R\$ 720.000,00.

(SETECENTOS VINTE MIL REAIS).

Fontes de Consulta: Bonafide Negócios Imobiliários.

Imoplan Imóveis

Imobiliária Barreto e Pincinato

Destak Imóveis

Imobiliária Morassutti

786
7

ANEXO 01

DOCUMENTOS



787
7

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 **65.060.0016** tendo para o exercício de **2018** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. MARIO LEANDRO LUIZ DE FARIA, 264 LT. MIRANTE DE JUNDIAÍ LT.
16 QD. L
CEP: 13214-593
Área do Terreno: 250,00 m²
Padrão de Construção:
Fração Ideal:
Área Construída: 0,00 m²
Ano da Construção:
Valor Venal Territorial: R\$ 8.477,50
Valor Venal Predial: R\$ 0,00
Zoneamento: - IMOVEL 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 **09:44:08** do dia **20/12/2018** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **B6E3.9566.7B72.A866**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ
 UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

2ª VIA

TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	HR. SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE	65.060.0016	
15 IPTU + TAXAS	2018	250.643	6	20/12/2018			
PROPRIETÁRIO	MIRANTE JUNDIAI NEGOCIOS E COMERCIO LTDA					COMPROMISSÁRIO	DINALDO CONTI PESQUIMA E OUTRO(S)
LOCAL DO IMÓVEL	2937 R. MARIO LEANDRO LUIZ DE FARIA, 264					ENDEREÇO DE ENTREGA	
LT. MIRANTE DE JUNDIAI 13214-593	Lote 16 Quadra L					R. MARIO LEANDRO LUIZ DE FARIA, 264	
ZONAMENTO Lei nº 8.683/2016	-IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA					13214-593 JUNDIAI/SP	
CLASSIFICAÇÃO VIARIA						TERRENO M2	
TIPO TERRENO	100 NORMAL					F. IDEAL FT. PROF. FT. CORR. FT. OBSOL. ES. ANO CONST.	
PROPRIEDADE DA CONSTRUÇÃO	uso DA CONSTRUÇÃO					VL. M2 TERRENO - R\$	
REVENHO / RENDIMENTO / MANUTENÇÃO - IPTU						33,91	
IDENTIFICAÇÃO / PAGAMENTO - TAXA LIXO						VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$	
						8,477,50	
						VL. VENAL TERRENO - R\$	
						8,477,50	
						IMP. TERRENO - R\$	
						169,55	
						IMP. PREDIAL - R\$	
						0,00	
						IPTU + TAXA LIXO - R\$	
						169,55	
						VL. COMPENSADO - R\$	
						0,00	
						VL. A PAGAR - R\$	
						169,55	
						1º PARC. ÚNICA - R\$	
						161,07	
						2º PARC. ÚNICA - R\$	
						162,77	
						3º PARC. ÚNICA - R\$	
						164,46	
						VALOR DA PARCELA - R\$	
						28,26	

288



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

2ª VIA

TIPO DO TRIBUTO 15 IPTU + TAXAS **EXERCÍCIO** 2018 **NR. SÉRIE** 250.645 **PARCELAS** 10 **EMISSÃO** 20/12/2018 **Nº DO CONTRIBUINTE** 65.060.0015

PROPRIETÁRIO
MIRANTE JUNDIAÍ, NEGÓCIOS E COMÉRCIO LTDA

LOCAL DO IMÓVEL
2937 R. MARIO LEANDRO LUIZ DE FARIA, 254
LT. MIRANTE DE JUNDIAÍ 13214-593

Lote 15 Quadra L

ZONAMENTO Lei nº 8.663/2016
-IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

TIPO TERRENO
210 LOTE COM 1 ESQUINA

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO
12 RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO

USO DA CONSTRUÇÃO
10 RESIDENCIA

ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO

ENDEREÇO DE ENTREGA
R. MARIO LEANDRO LUIZ DE FARIA, 264
LT. MIRANTE DE JUNDIAÍ
13214-593 JUNDIAÍ/SP

TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO			
F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$		
1,0000	1,000	1,150	0,86	2004	1,56		
VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$			
33,91		377,00		441,48			
VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$			
11.347,98		91.754,26		103.102,24			
IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$			
170,22		1.376,31		1.546,53			
IPTU - TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$			
1.988,01				1.988,01			
1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$	
1.888,61		1.908,49		1.928,37		198,80	

189



177

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Resolvido o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos constantes em seu cadastro imobiliário 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 no cadastro sob nº de contribuinte 65.060.0015 tendo para o exercício de 2018 os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. MARIO LEANDRO LUIZ DE FARIA, 254 LT. MIRANTE DE JUNDIAÍ LT. 15 QD. L
CEP: 13214-599
Área do Terreno: 291,00 m²
Padrão de Construção: RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO
Fação Ideal: 1,00000
Área Construída: 283,00 m²
Ano de Construção: 2004
Valor Areal Territorial: R\$ 11.347,98
Valor Areal Predial: R\$ 91.754,26
Zoneamento: - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Vária:

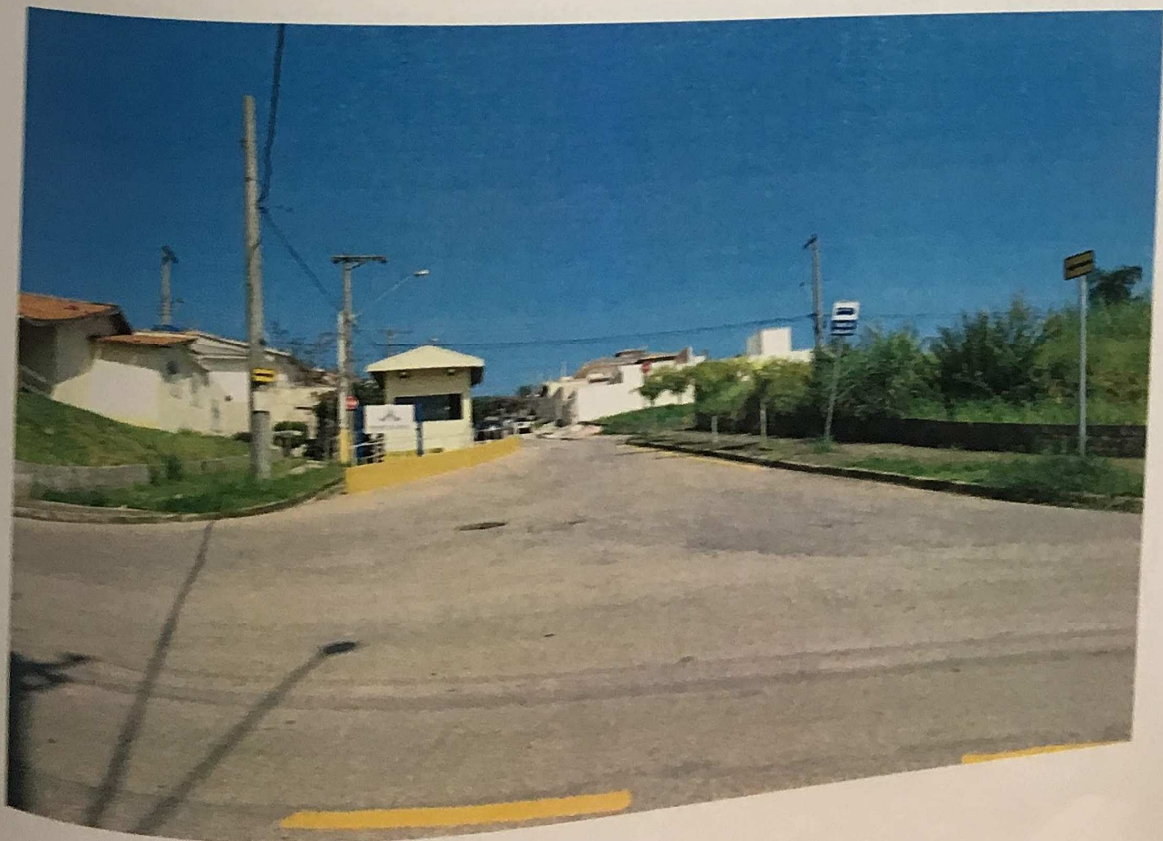
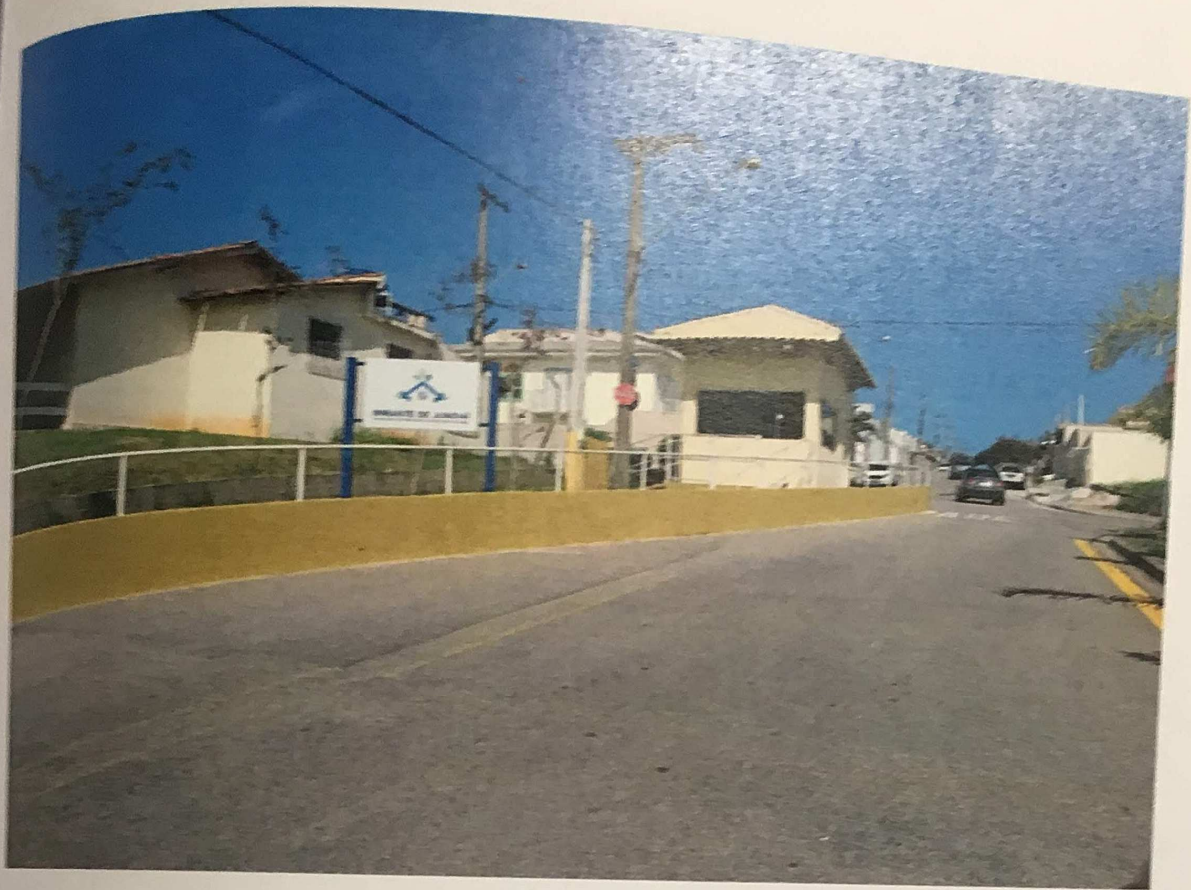
A validade desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às 09:44:28 do dia 20/12/2018 (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: 5107.D2C6.B4FE.78F8
Certidão emitida gratuitamente.
A qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

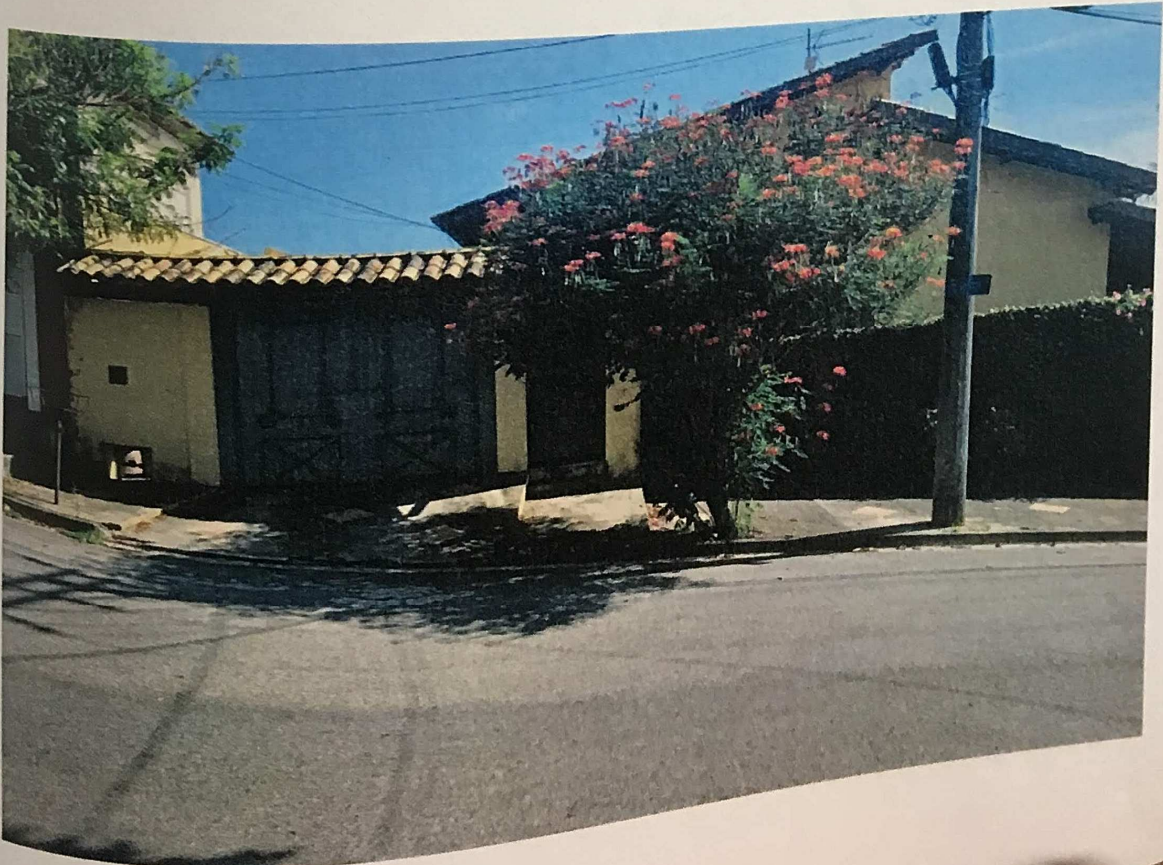
ANEXO 02

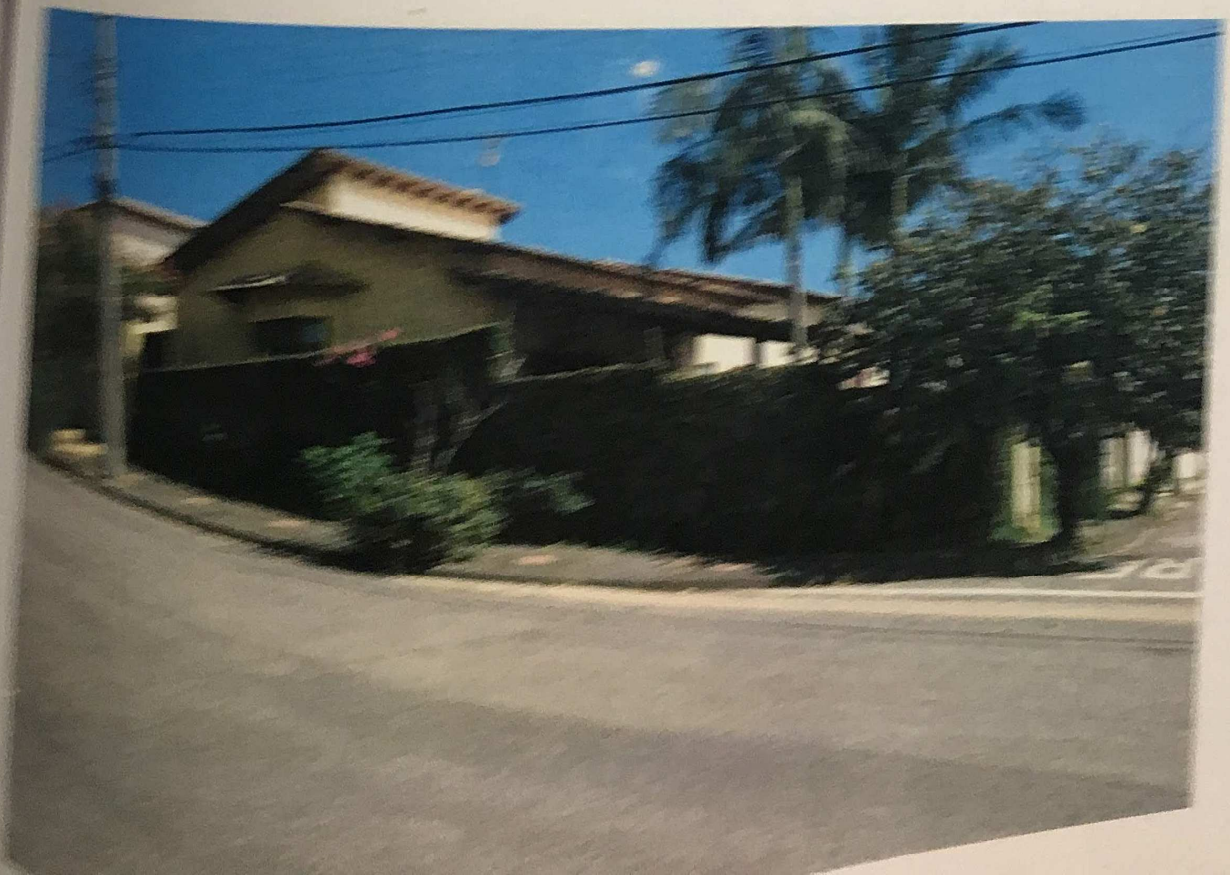
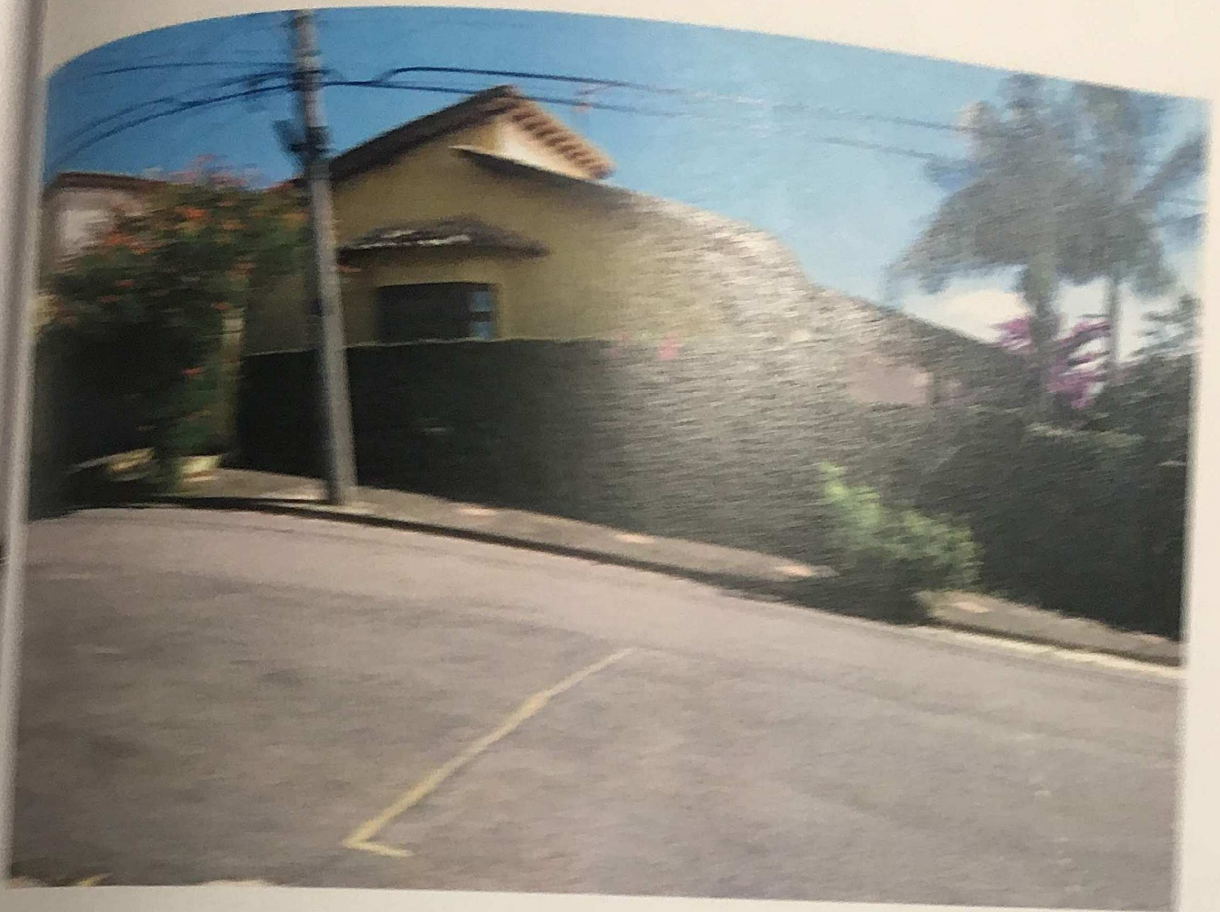
FOTOS

797
f



293
9





295
S
P

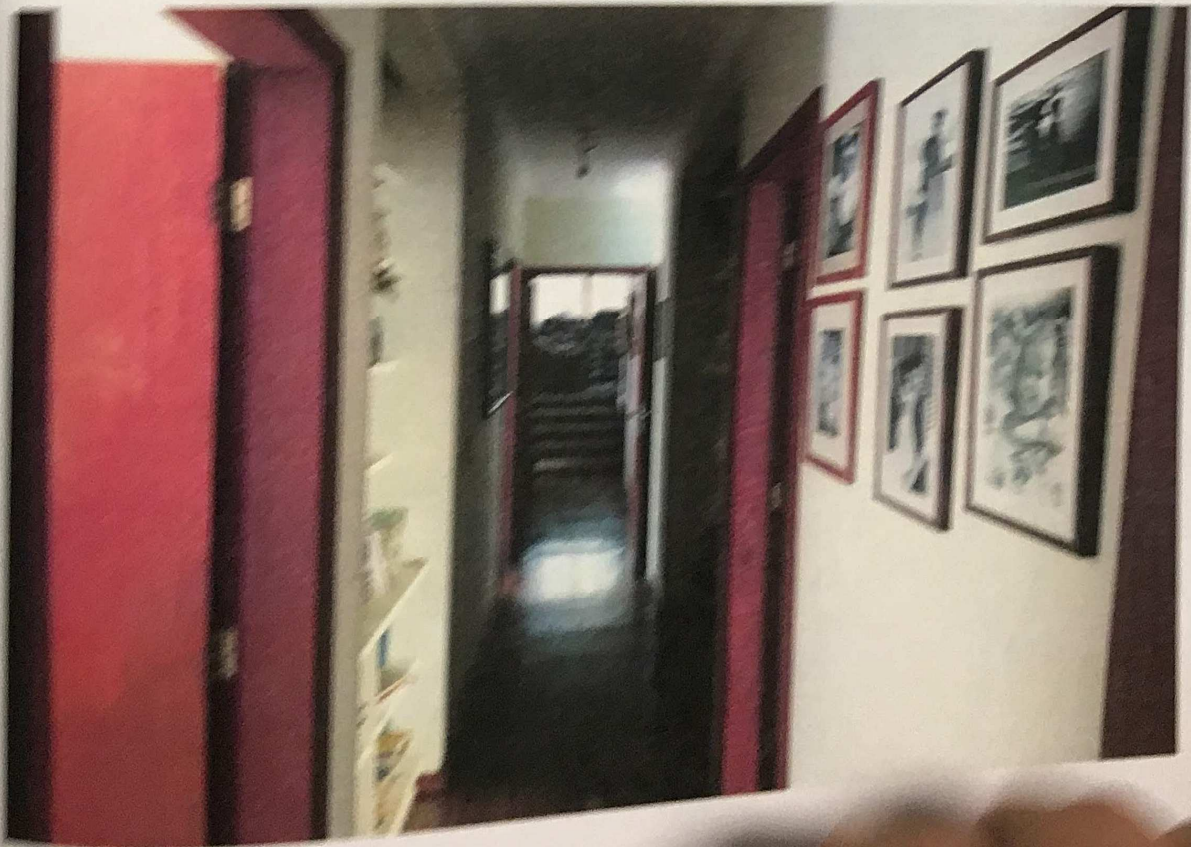
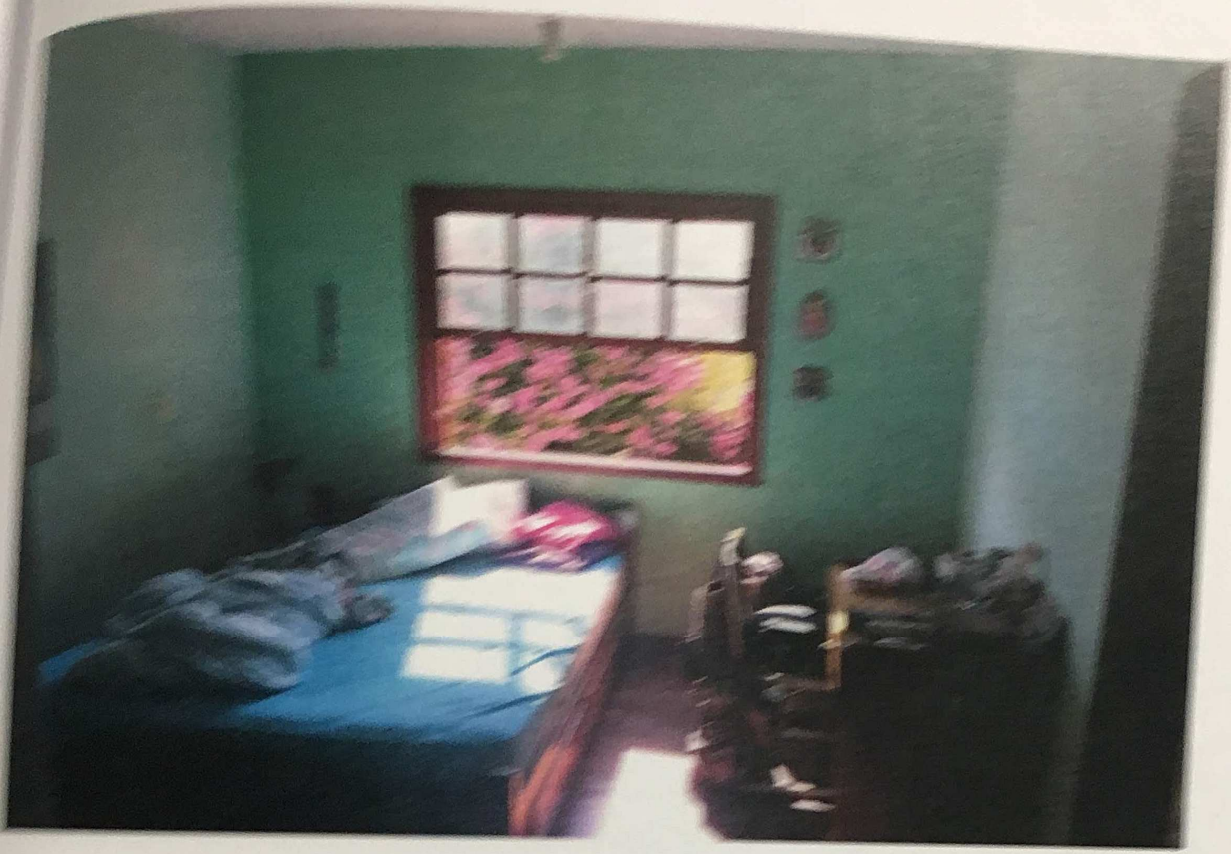








27

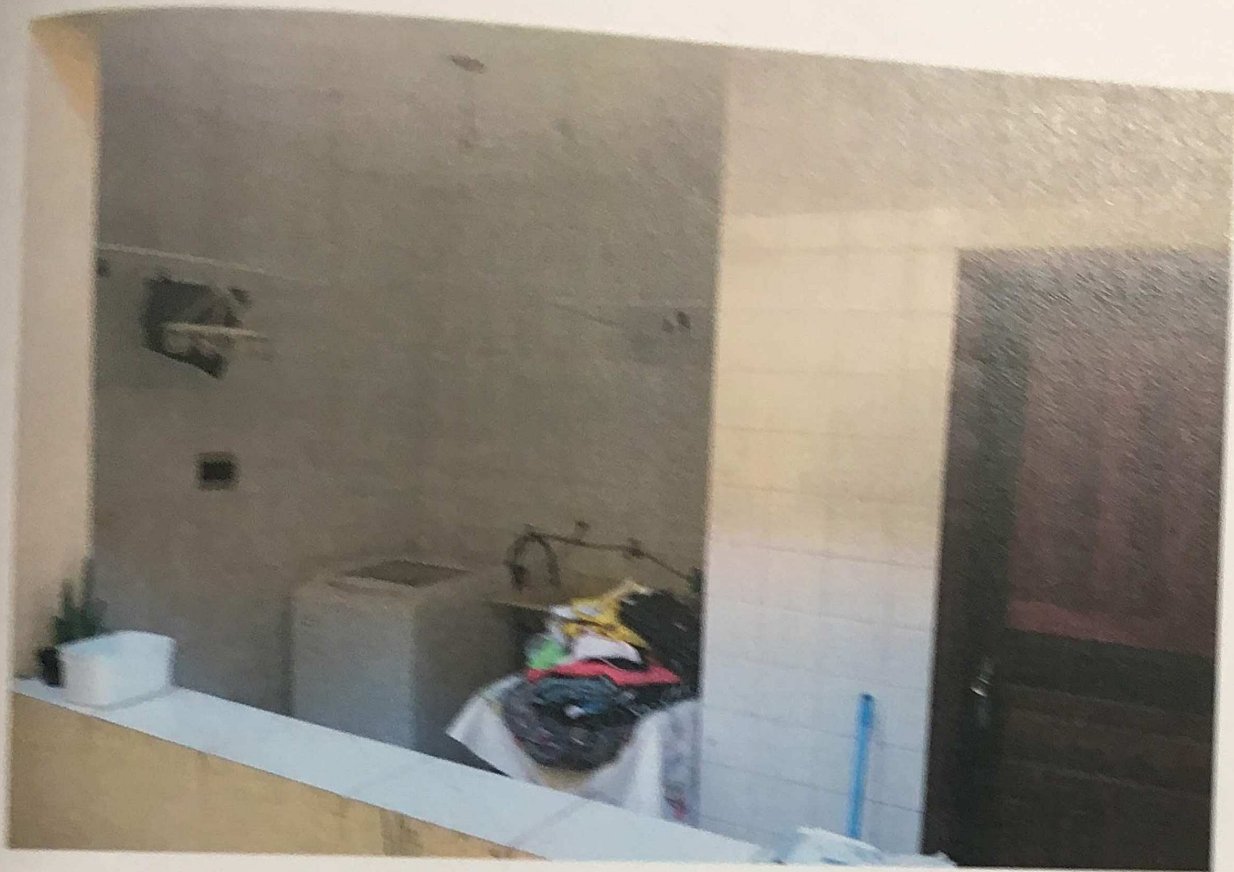




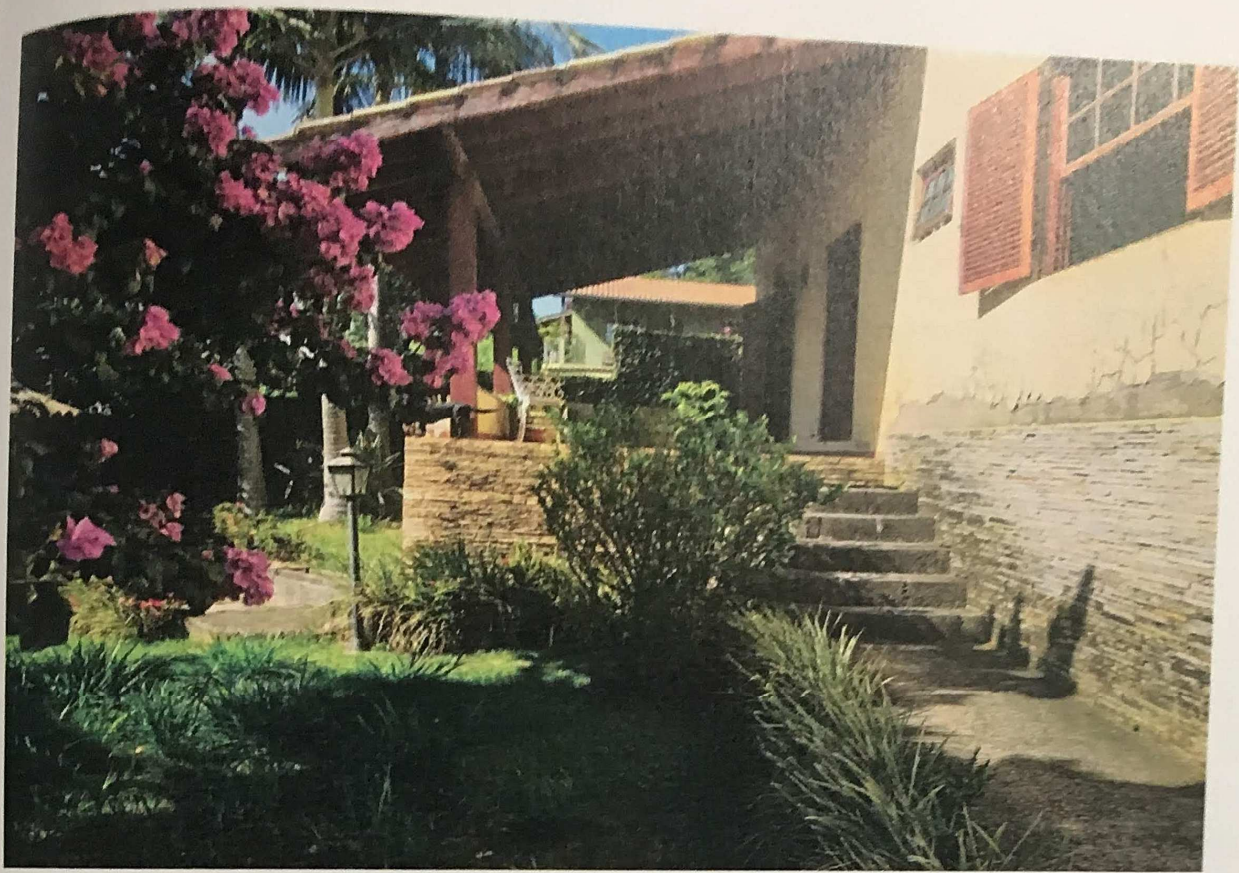




20
4



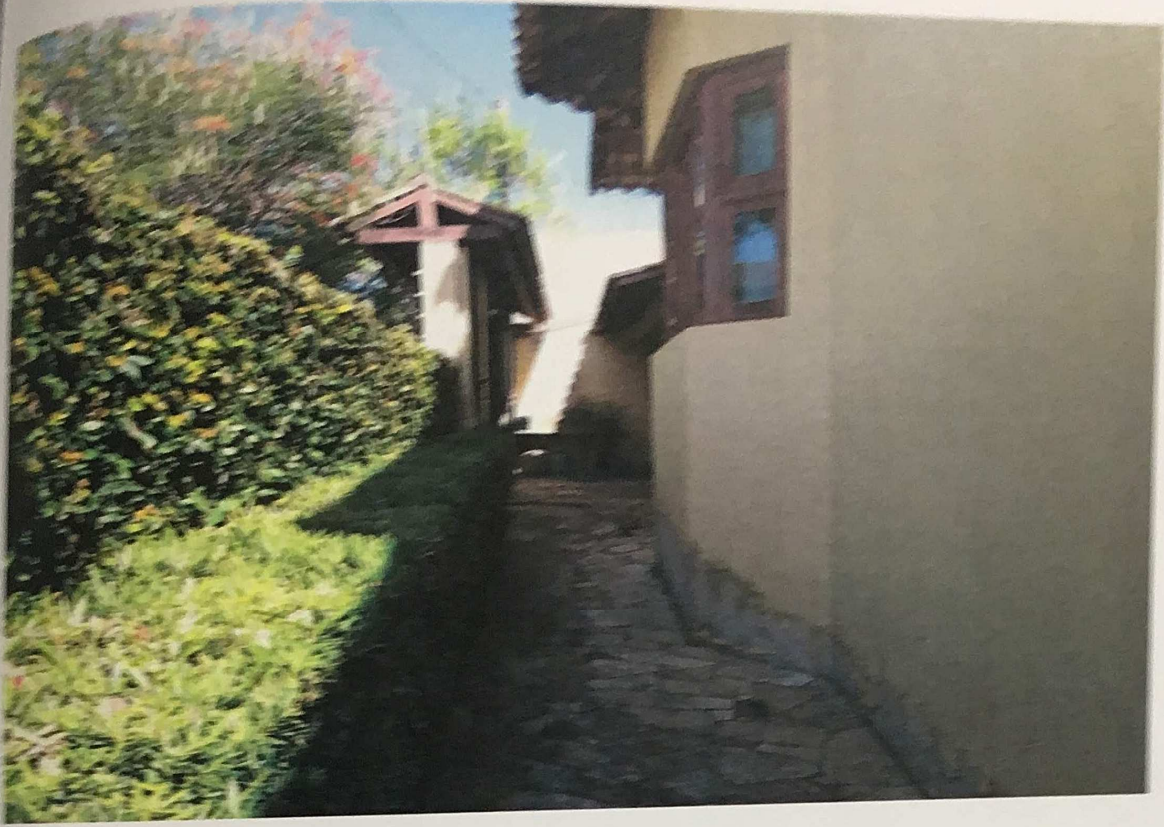
805
8



al
nte



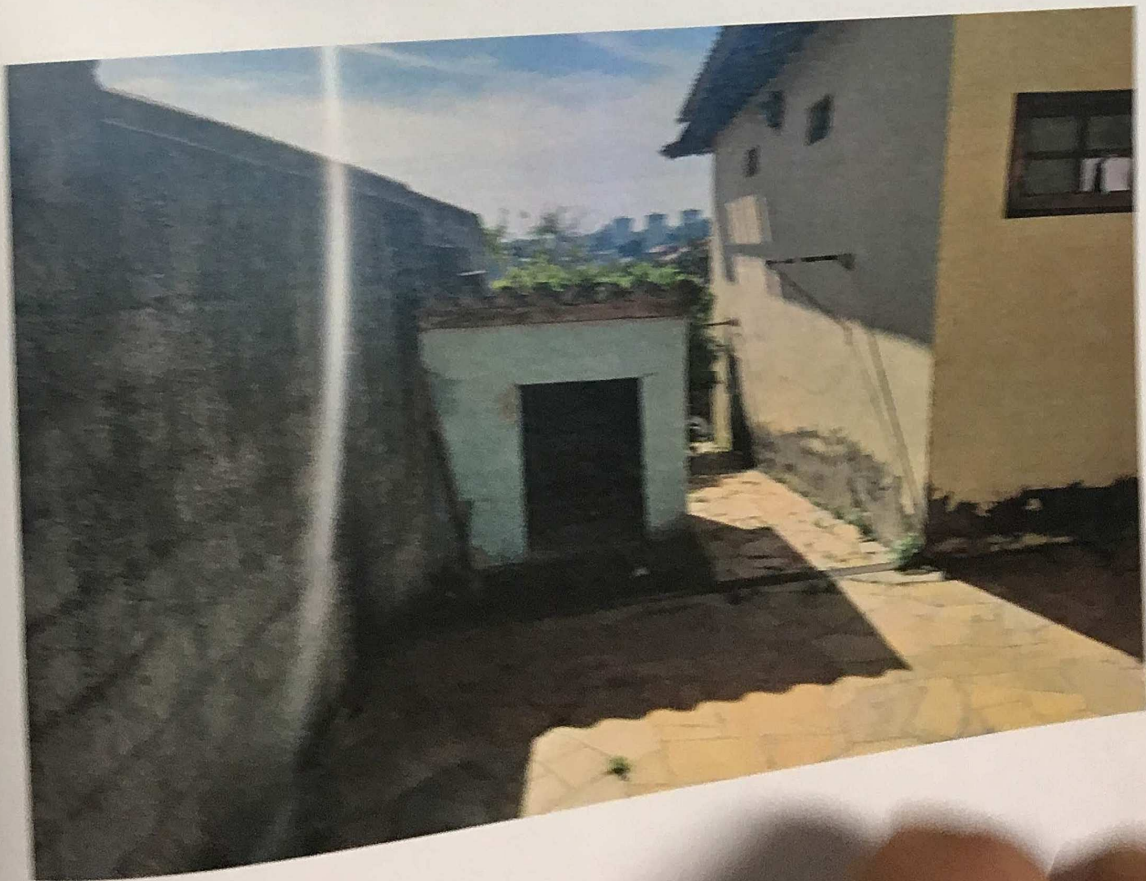
197



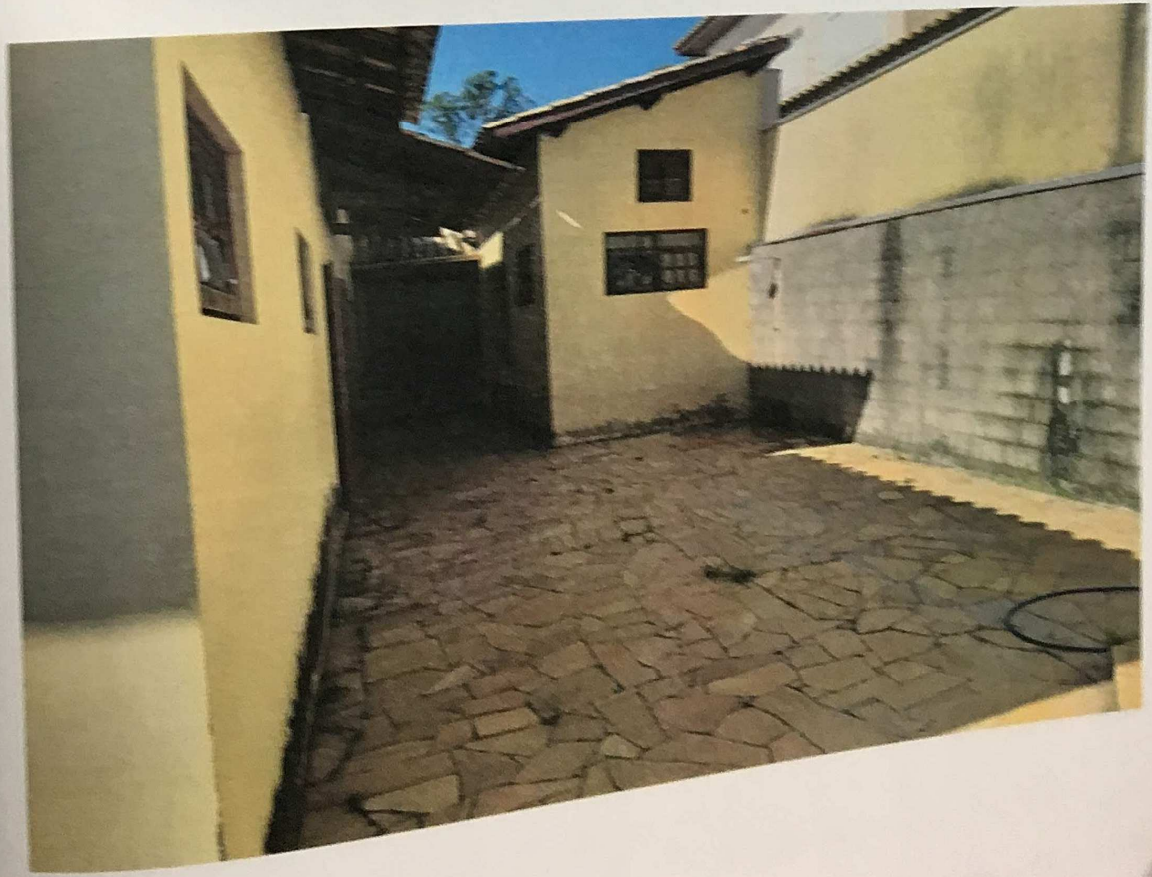
34

tal

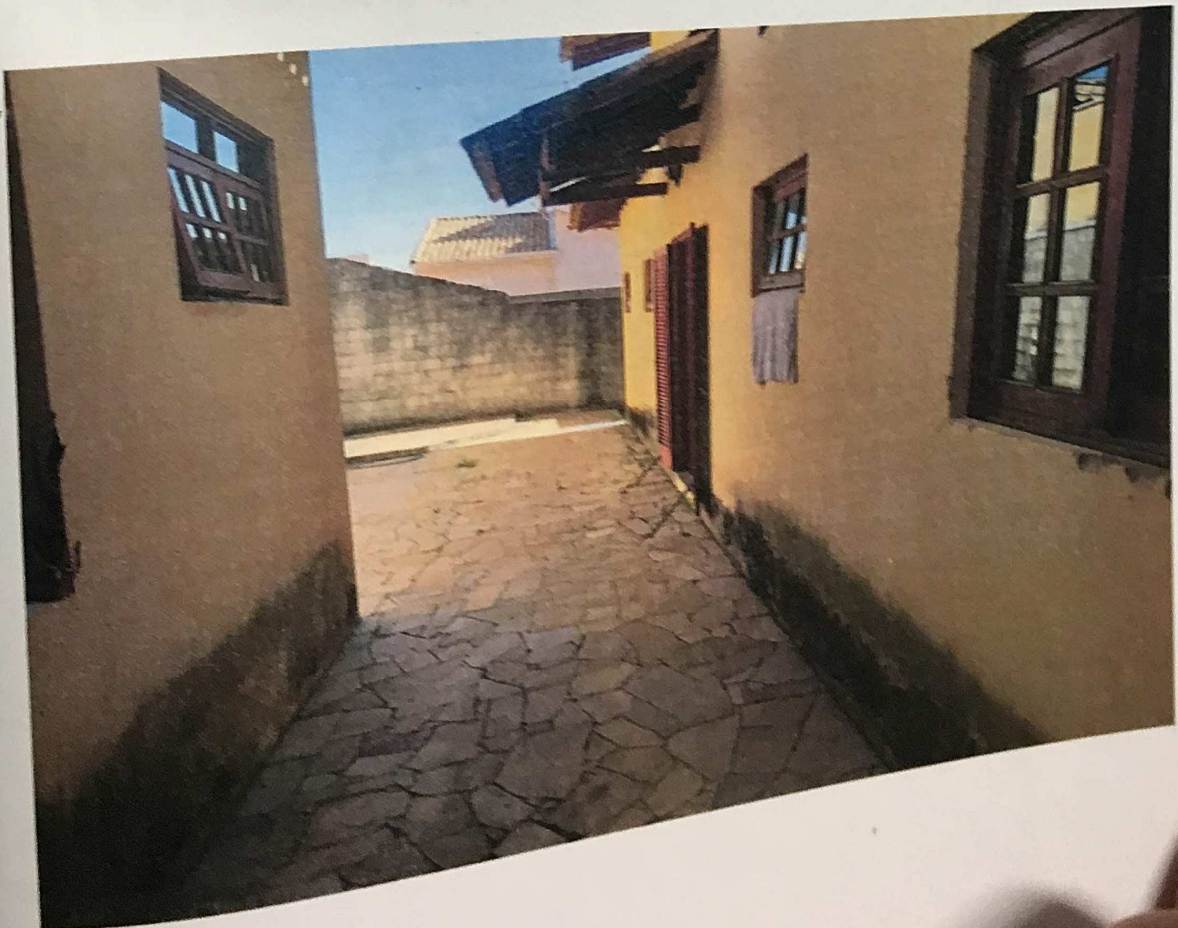
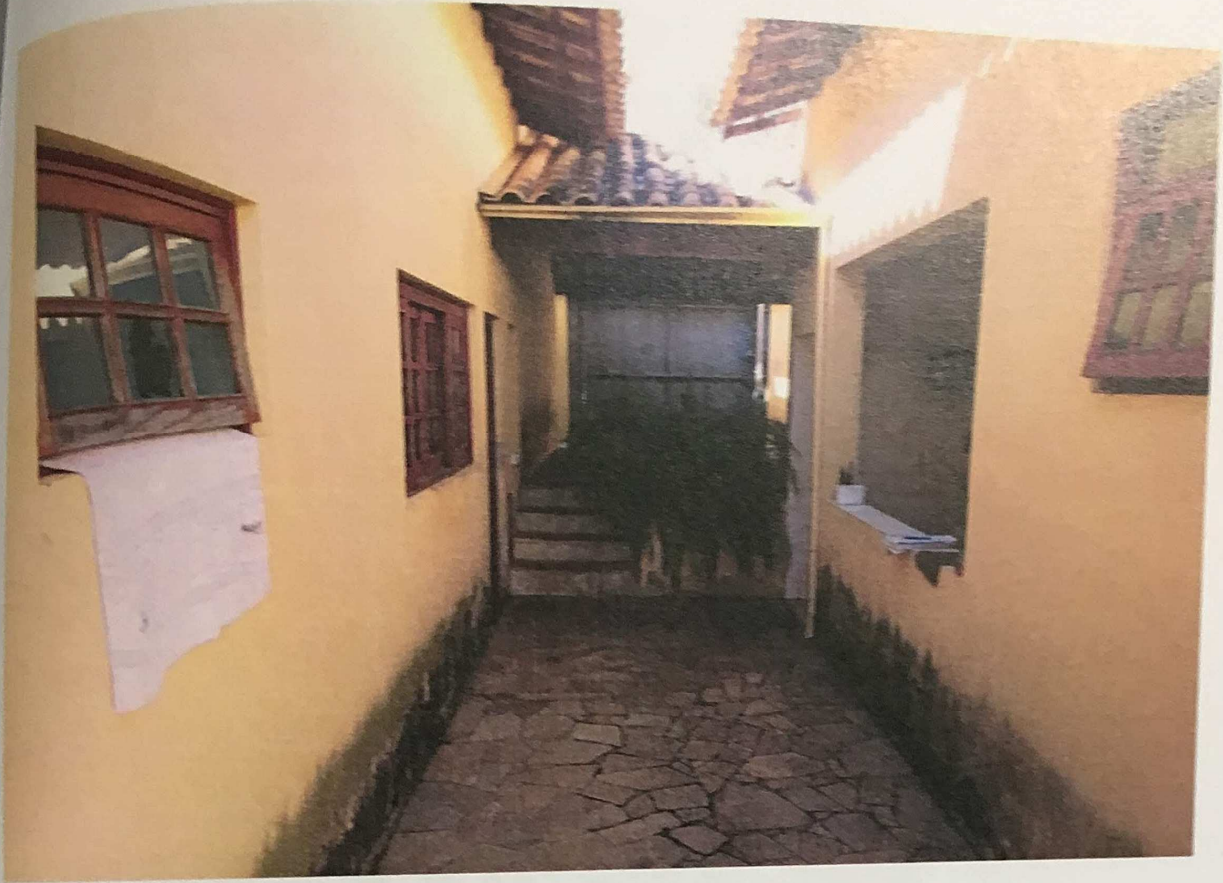
ente



807
2



300
7



ANEXO 03
AMOSTRA IMÓVEIS
À VENDA

811
7



4
ão:
es
(
nta c

AMOSTRA 02

IMOBILIÁRIA TURRA

Rua Mario Leandro Luiz de Faria – 438

Área terreno – 250,00 metros quadrados

Área construída – 230,00 metros quadrados

03 dormitórios sendo um suíte, cozinha, 02
banheiros, sala, lavanderia, banheiro de
empregada, 03 vagas

VALOR R\$ 800.000,00
(OITOCENTOS MIL REAIS)

314
4

AMOSTRA 03

IMOBILIÁRIA MEDITERRÂNEO

Rua Ademir Fernandes - 258

Área terreno – 250,00 metros quadrados

Área construída – 274,00 metros quadrados

03 dormitórios sendo um suíte, cozinha, 02 banheiros, escritório, sala, lavanderia, banheiro de empregada, 03 vagas

VALOR R\$ 700.000,00
(SETECENTOS MIL REAIS)

815
9



Al

ra

de

C

816
4

AB: _____
ação: _____
eres _____
(_____
Conta _____

AMOSTRA 04

IMOBILIÁRIA EDNA BELMONTE

Rua Ademar Fernandes - 75

Área terreno – 250,00 metros quadrados

Área construída – 172,00 metros quadrados

03 dormitórios sendo um suíte, cozinha, 03
banheiros, sala, lavanderia, 02 vagas

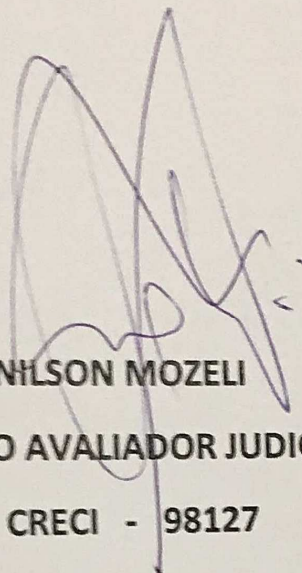
VALOR R\$ 628.000,00
(SEISCENTOS VINTE OITO MIL REAIS)

817
4



818
7

Jundiaí, 15 de janeiro de 2019



NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127