

LAUDO PERICIAL

Processo nº **0003768-55.2015.8.26.0309**, Ação de Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material, em que figura como requerente WILSON PUPO e como requerido ESCRITÓRIO FISCAL E CONTÁBIL PROGRESSO S/C LTDA. e ROBERTO MELLE PINTO.

1 – HISTÓRICO

Trata-se Ação de Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

Por r. Despacho de fls. **687**, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

Não foram apresentados quesitos.

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

O imóvel objeto da avaliação, matrícula número 69.226 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, localiza-se a Rua Agostinho Caodaglio nº 190, bairro Jardim Mercí, Jundiaí - SP.

A.2 – Acessibilidade ao local

O imóvel tem acesso bastante facilitado sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 – Melhoramentos públicos

O local é servido de todos os melhoramentos públicos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, telefone, galeria de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 – Descrição Geral do Imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído de uma residência, localizado em via pública asfaltada. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 08 da quadra B, do loteamento sem denominação especial, situado no Bairro de Vila Rami, nesta cidade e comarca de Jundiáí, com área de 277,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Um, por 27,70 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da rua, com o lote 07, pelo lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos mede 10,00 metros e confronta com a Vila De Vecchi.

Matrícula nº 68.226 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiáí, cadastrado sob nº 11.108.0025 na Prefeitura do Município de Jundiáí.

No local periciado, encontra-se edificado um imóvel padrão residencial horizontal médio. O imóvel localiza-se de frente para a via pública, tem boa localização, a região do imóvel possui característica residencial e infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, na presença do Sr. Roberto Melle Pinto, vistoriamos o mesmo onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório. Com isso, passamos a descrever o imóvel objeto da perícia com as características observadas quando da vistoria ao local. Seguem anexas ao laudo as fotografias do imóvel avaliando.

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

Pavimento Térreo: Portão frontal eletrônico dando acesso a garagem coberta para quatro veículos de porte médio. Escada dando acesso ao 1º piso contendo 02(duas) salas revestidas de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) lavanderia revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(uma) dispensa revestida 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(um) quintal todo revestido de piso frio cerâmico. Escada

dando acesso ao 2º Piso contendo uma sala revestida de piso frio cerâmico e forro em laje com sacada para a parte frontal da residência. Escada dando acesso ao 3º piso contendo 03(três) dormitórios sendo um suíte com hidro, todos 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. Escada dando acesso ao 4º piso contendo 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro em laje com sacada para a parte frontal da residência.

Os pavimentos da residência são revestidos de armários embutidos todos em bom estado de conservação.

Atualmente residência fechada, aparentemente em bom estado geral de conservação, servida de material de escritório em alguns pavimentos.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado

Trata-se de construção de um imóvel urbano de característica residencial, localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais nos arredores; imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos, atualmente desocupada em bom estado geral de conservação.

B.2 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel localizado a Rua Agostinho Caodaglio nº 190, bairro Jardim Merci, Jundiaí SP, matrícula nº 68.226, em números inteiros é de R\$ 1.100.000,00 (Hum milhão cem mil reais) para o mês de novembro de 2022.

Para a avaliação dos imóveis consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade de Jundiaí.

C – CONCLUSÃO

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, e com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade de Jundiaí, elaborados por este perito concluímos que os valores apurados, em números inteiros, para o imóvel são os que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Agostinho Caodaglio nº 190, bairro Jardim Mercí, Jundiaí SP, matrícula nº 68.226, em números inteiros é de R\$ 1.100.000,00 (Hum milhão cem mil reais) para o mês de novembro de 2022.

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

Fontes de Consulta: Libório Imóveis

Vieira Imóveis

J. Pincinato Imóveis

Bonafide Negócios Imobiliários

Jamil Giacomello Imóveis

Galvão Imóveis

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO







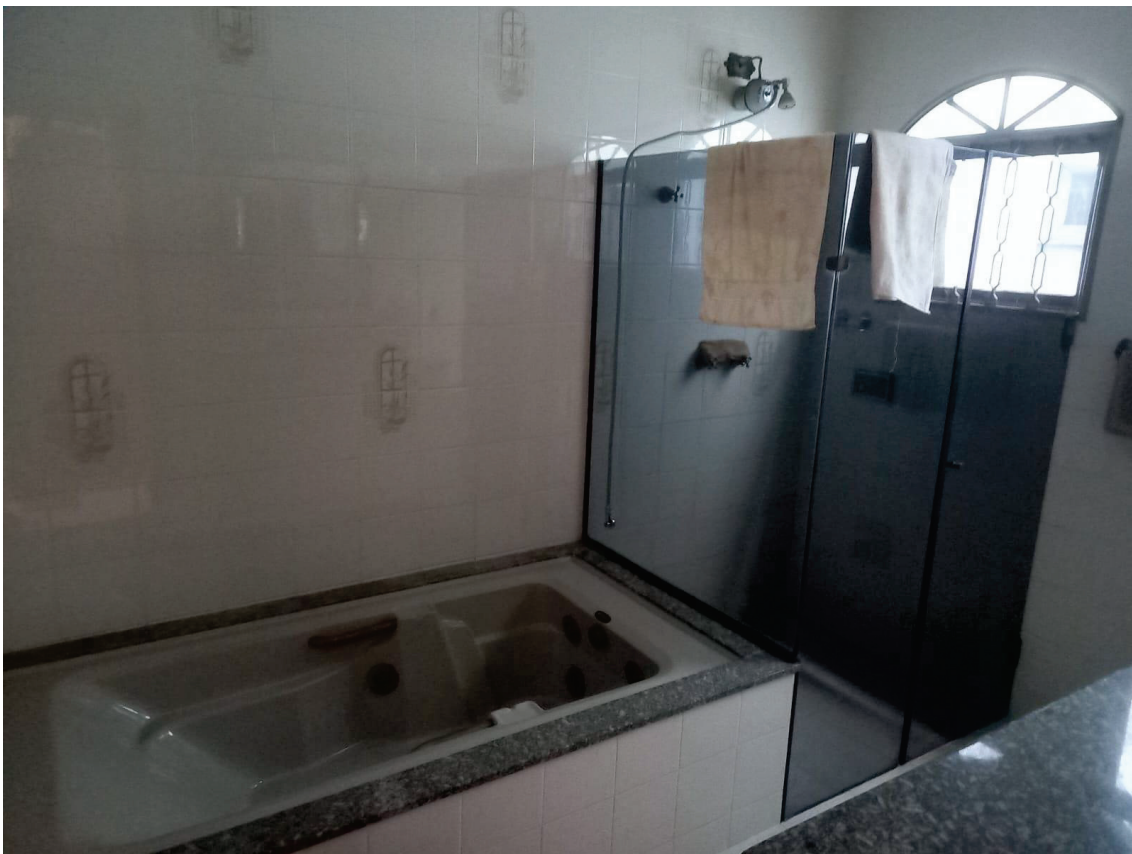




















ANEXO - 02

DOCUMENTOS



**Prefeitura
de Jundiá**

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiá 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 **11.108.0025** tendo para o exercício de **2022** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. AGOSTINHO CAODAGLIO, 190 JD. MERCI LT. 8 QD. B
CEP: 13202-230
Área do Terreno: 277,00 m²
Padrão de Construção: RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO
Fração Ideal: 1,00000
Área Construída: 337,00 m²
Ano da Construção: 2004
Valor Venal Territorial: R\$ 15.650,50
Valor Venal Predial: R\$ 125.420,95
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 **10:16:38** do dia **16/11/2022** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **D6E5.29E3.3014.FDB4**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2022	77.924	10	02/01/2022	11.108.0025				
PROPRIETÁRIO			COMPROMISSÁRIO						
ROBERTO MELLE PINTO E OUTRO(S)									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
2259 R. AGOSTINHO CAODAGLIO, 190 JD. MERCI 13202-230 Lote 8 Quadra B			R. JORGE ZOLLNER, 345 BLOCO A - APTO. 132 CH. URBANA 13201-039 JUNDIAÍ/SP						
ZONEAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			277		337		10		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$	
			1,0000	1,000	1,000	0,79	2,004	1,87	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$		
100 NORMAL			56,50		471,10		630,19		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$		
12 RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO			15.650,50		125.420,95		141.071,45		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
10 RESIDENCIA			234,76		1.881,31		2.116,07		
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			2.746,26		0,00		2746,26		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			2608,95		2636,41		2663,87		274,63

ANEXO - 03

PESQUISAS DE MERCADO

16/11/22, 10:05

Casa com 3 quartos e com churrasqueira, 406 m² em Jardim Mercii, Jundiaí - ZAP Imóveis

1 de 2

Menu



Casas à Venda / Jardim Mercii

Casa com 3 Quartos à venda, 406m² - Jardim.

PESQUISA ZAP

casa para comprar em Jardim Mercii, Jundiaí - SP

Venda R\$ 1.250.000
condomínio não informado
IPTU R\$ 356



406 m² 3 quartos 4 vagas 5 banheiros

Simular Financiamento

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

16/11/22, 10:11

Casa com 4 quartos e com churrasqueira, 406 m² em Vila Progresso, Jundiaí - ZAP Imóveis

1 de 1

Menu



Casas à Venda / Rua Agostinho Caodaglio

Casa com 4 Quartos à venda, 406m² - Vila...

PESQUISA ZAP

casa para comprar em
Rua Agostinho Caodaglio - Vila Progresso, Jundiaí - SP

Venda R\$ 1.250.000
condomínio não informado
IPTU R\$ 330
406 m² 4 quartos 4 vagas 3 banheiros

Simular Financiamento

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

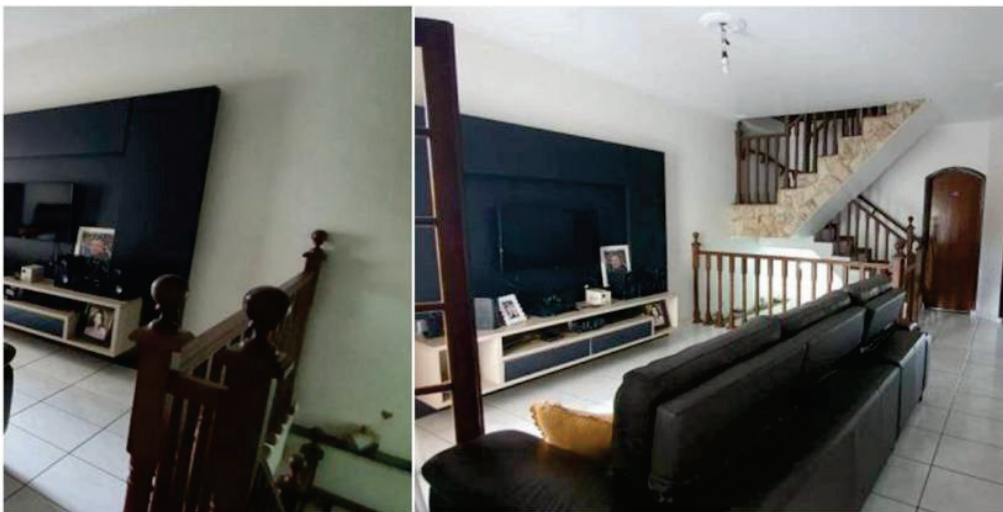
Entendi

16/11/22, 10:06

Casa com 4 quartos e com churrasqueira, 441 m² em Jardim Mercí, Jundiaí - ZAP Imóveis



Menu



Casas à Venda / Rua Agostinho Caodaglio

Casa com 4 Quartos à venda, 441m² - Jardim.

PESQUISA ZAP

sobrado para comprar em

Rua Agostinho Caodaglio, 800 - Jardim Mercí, Jundiaí - SP

Venda R\$ 900.000

condomínio não informado

IPTU R\$ 3.400



441 m² 4 quartos 5 vagas 5 banheiros

Simular Financiamento

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

16/11/22, 10:07

Casa com 4 quartos, 499 m² em Jardim Mercí I, Jundiaí - ZAP Imóveis

1 de 1

Menu



Casas à Venda / Rua Agostinho Caodaglio

Casa com 4 Quartos à venda, 499m² - Jardim.

PESQUISA ZAP

casa para comprar em
Rua Agostinho Caodaglio - Jardim Mercí I, Jundiaí - SP

Venda R\$ 1.200.000 Economize 7% R\$ 1.300.000 Economize R\$ 100.000 (7%)

condomínio não informado

IPTU não informado



499 m² 4 quartos 4 vagas 3 banheiros

Simular Financiamento

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Jundiaí, 18 de novembro de 2022

NILSON MOZELI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI - 98127