

(Avaliação do bem constante nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Mandato, movida por JOYCE DE FARIA contra JORDEVINO OLIMPIO DE PAULA e outros, baseada em valores reais e atuais).

Processo nº 0013886-85.2018.8.26.0309 – 4ª Vara Cível – 4º Ofício Cível.

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial nomeado que foi pelo MM. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível desta comarca de Jundiaí para proceder a avaliação do bem supra descrito, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, comunicar que diligenciando junto a Rua Áustria nº 60, bairro Jardim Cica, nesta cidade de Jundiaí, procedeu a avaliação do bem infra descrito.

As fls. **175** foi determinada a avaliação do imóvel, honrando nosso nome para efetuá-lo.

Não foram apresentados quesitos.

Após estudos dos autos, na presença da Sra. Marcia Aparecida Sanduvetti Olímpio de Paula, vistoriamos o mesmo, onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

DO BEM:

Um lote de terreno, localizado A Rua Áustria nº 60, constituído de parte do lote 5 da quadra E do Jardim Cica, nesta cidade, município e comarca de Jundiaí, tendo o terreno 9,00 metros de frente para a Rua Áustria, 9,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 9, prédio nº222 com frente para a Rua Holanda de propriedade de Toyoshiko Nojima; 20,50 metros do lado direito, confrontando com o lote 4 prédio nº 70 de Haroldo Beltrame; 20,50 metros do lado esquerdo, confrontando com o restante do lote 5, prédio nº 54 de Florisvaldo Amaro Rodrigues, encerrando uma área de 184,50 metros quadrados.

Matrícula nº 23195 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, e cadastrado sob nº 12.020.0005 junto a Prefeitura do Município de Jundiaí.

DA AVALIAÇÃO:

Sobre o referido lote de terreno, foi edificado um imóvel residencial com 148,00 metros quadrados de área construída composto de 01(uma) sala para dois ambientes revestida 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(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 03(três) dormitórios sendo um suíte, revestidos de piso frio laminado e forro em laje; Corredor lateral revestido de piso frio dando acesso aos fundos contendo uma dispensa e espaço com churrasqueira.

DAS PESQUISAS:

Em face da localização do imóvel descrito (localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais nos arredores); tipo de construção e conservação (construção padrão residencial horizontal médio, atualmente em bom estado geral de conservação), tipo do imóvel melhorias existentes (imóvel servido de toda infraestrutura, e todos melhoramentos públicos), vai avaliado como segue:

DA CONCLUSÃO:

Com base nas vistorias realizadas, 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 são o que segue:

O valor total do imóvel localizado a rua Áustria nº 60, bairro Jardim Cica, Jundiaí, matrícula nº 23195, em números inteiros é de R\$ 650.000,00 (Seiscentos cinquenta mil reais) para o mês de maio de 2021.

**Parte ideal correspondente a 50%.....R\$ 325.000,00.
TREZENTOS VINTE CINCO MIL REAIS).**



**Prefeitura
de Jundiaí**

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 **12.020.0005** tendo para o exercício de **2021** os seguintes dados cadastrais:

| | |
|--------------------------|---|
| Local do Imóvel: | R. ÁUSTRIA, 60 JD. CICA LT. PTLT5 QD. E |
| CEP: | 13206-811 |
| Área do Terreno: | 174,00 m ² |
| Padrão de Construção: | RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO |
| Fração Ideal: | 1,00000 |
| Área Construída: | 148,00 m ² |
| Ano da Construção: | 1991 |
| Valor Venal Territorial: | R\$ 16.625,70 |
| Valor Venal Predial: | R\$ 40.843,63 |
| 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 **16:26:08** do dia **20/05/2021** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **B95C.1707.A726.C736**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

|  PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|-----------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|--|
| TPO DO TRIBUTO | | EXERCÍCIO | NR. SÉRIE | PARCELAS | EMISSÃO | Nº DO CONTRIBUINTE | | | |
| 15 IPTU + TAXAS | | 2021 | 253.172 | 10 | 02/01/2021 | 12.020.0005 | | | |
| PROPRIETÁRIO | | | | | COMPROVEDOR | | | | |
| JORDEVINO OLÍMPIO DE PAULA E OUTRO(S) | | | | | | | | | |
| LOCAL DO IMÓVEL | | | | | ENDEREÇO DE ENTREGA | | | | |
| 225 R. ÁUSTRIA, 60 | | | | | R. ÁUSTRIA, 60 | | | | |
| JD. CICA 13206-811 | | | | | JD. CICA | | | | |
| Lote PTLT5 Quadra E | | | | | 13206-811 JUNDIAÍ/SP | | | | |
| ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019 | | TERRENO M2 | | | CONSTRUÇÃO M2 | | | COD. M2 TERRENO | |
| - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA | | 174 | | | 148 | | | 15 | |
| CLASSIFICAÇÃO VARIA | | P. EXCL. | PT. PROF. | PT. CORR. | PT. OBRIG. | ANO CONSTR. | VL. M2 TAXA LÍQ. - R\$ | | |
| | | 1.0000 | 1.000 | 1.000 | 0,65 | 1.991 | 3,88 | | |
| TIPO TERRENO | | VL. M2 TERRENO - R\$ | | | VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$ | | | VL. TAXA LÍQ. - R\$ | |
| 100 NORMAL | | 95,55 | | | 424,57 | | | 574,24 | |
| ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO | | VL. VENAL TERRENO - R\$ | | | VL. VENAL CONSTR. - R\$ | | | VL. VENAL IMÓVEL - R\$ | |
| 12 RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO | | 16.625,70 | | | 40.843,63 | | | 57.469,33 | |
| USO DA CONSTRUÇÃO | | IMP. TERRENO - R\$ | | | IMP. PRECISA - R\$ | | | IMP. TOTAL (IPTU) - R\$ | |
| 10 RESIDENCIAL | | 249,39 | | | 612,65 | | | 862,04 | |
| RESCAÇÃO - RESSAÍDA - MUNICÍPIO - IPTU | | IPTU + TAXA LÍQ. - R\$ | | | VL. COMPENSADO - R\$ | | | VL. A PAGAR - R\$ | |
| | | 1.436,28 | | | 0,00 | | | 1436,28 | |
| RESCAÇÃO - RESSAÍDA - TAXA LÍQ. | | 1ª FASE ÚNICA - R\$ | | 2ª FASE ÚNICA - R\$ | | 3ª FASE ÚNICA - R\$ | | VALOR DA PARCELA - R\$ | |
| | | 1364,47 | | 1378,83 | | 1393,19 | | 143,63 | |

ANEXO 02

FOTOS DO IMÓVEL

Fontes de consulta: Unique Brockers Imóveis – Bairro Anhangabau

Barreto & Pincinato Imóveis - Bairro Centro

Imobiliária Imoplan – Bairro Parque do Colégio

Valdir Gatti Imóveis – Bairro Jardim Pitangueiras

Destak Imóveis – Bairro Vianelo

Jundiaí, 21 de maio de 2021

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|------------------------------------|--|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R\$ 650.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção | Maior/2021 a Maior/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Fator de correção do período | 1826 dias | 1,325160 |
| Percentual correspondente | 1826 dias | 32,516049 % |
| Valor corrigido para 01/05/2026 | (=) | R\$ 861.354,32 |
| Sub Total | (=) | R\$ 861.354,32 |
| Valor total | (=) | R\$ 861.354,32 |

Memória analítica do cálculo

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Valor inicial | 650.000,00 |
| Data inicial | 01/05/2021 |
| Data final | 01/05/2026 |
| Periodicidade | Mensal |
| Metodologia de cálculo | Calculado pelo critério mês cheio. |

| Termo inicial | Termo final | Variação do período | Valor |
|---------------|-------------|---------------------|------------|
| 01/05/2021 | 01/06/2021 | 0,9600 (%) | 656.239,99 |
| 01/06/2021 | 01/07/2021 | 0,6000 (%) | 660.177,43 |
| 01/07/2021 | 01/08/2021 | 1,0200 (%) | 666.911,23 |
| 01/08/2021 | 01/09/2021 | 0,8800 (%) | 672.780,05 |
| 01/09/2021 | 01/10/2021 | 1,2000 (%) | 680.853,40 |
| 01/10/2021 | 01/11/2021 | 1,1600 (%) | 688.751,30 |
| 01/11/2021 | 01/12/2021 | 0,8400 (%) | 694.536,80 |
| 01/12/2021 | 01/01/2022 | 0,7300 (%) | 699.606,92 |
| 01/01/2022 | 01/02/2022 | 0,6700 (%) | 704.294,28 |
| 01/02/2022 | 01/03/2022 | 1,0000 (%) | 711.337,22 |
| 01/03/2022 | 01/04/2022 | 1,7100 (%) | 723.501,09 |
| 01/04/2022 | 01/05/2022 | 1,0400 (%) | 731.025,50 |
| 01/05/2022 | 01/06/2022 | 0,4500 (%) | 734.315,11 |
| 01/06/2022 | 01/07/2022 | 0,6200 (%) | 738.867,86 |
| 01/07/2022 | 01/08/2022 | -0,6000 (%) | 734.434,65 |
| 01/08/2022 | 01/09/2022 | -0,3100 (%) | 732.157,90 |
| 01/09/2022 | 01/10/2022 | -0,3200 (%) | 729.814,99 |
| 01/10/2022 | 01/11/2022 | 0,4700 (%) | 733.245,11 |
| 01/11/2022 | 01/12/2022 | 0,3800 (%) | 736.031,44 |

| | | | |
|------------|------------|-------------|------------|
| 01/12/2022 | 01/01/2023 | 0,6900 (%) | 741.110,06 |
| 01/01/2023 | 01/02/2023 | 0,4600 (%) | 744.519,16 |
| 01/02/2023 | 01/03/2023 | 0,7700 (%) | 750.251,95 |
| 01/03/2023 | 01/04/2023 | 0,6400 (%) | 755.053,56 |
| 01/04/2023 | 01/05/2023 | 0,5300 (%) | 759.055,34 |
| 01/05/2023 | 01/06/2023 | 0,3600 (%) | 761.787,94 |
| 01/06/2023 | 01/07/2023 | -0,1000 (%) | 761.026,15 |
| 01/07/2023 | 01/08/2023 | -0,0900 (%) | 760.341,22 |
| 01/08/2023 | 01/09/2023 | 0,2000 (%) | 761.861,90 |
| 01/09/2023 | 01/10/2023 | 0,1100 (%) | 762.699,95 |
| 01/10/2023 | 01/11/2023 | 0,1200 (%) | 763.615,18 |
| 01/11/2023 | 01/12/2023 | 0,1000 (%) | 764.378,80 |
| 01/12/2023 | 01/01/2024 | 0,5500 (%) | 768.582,88 |
| 01/01/2024 | 01/02/2024 | 0,5700 (%) | 772.963,79 |
| 01/02/2024 | 01/03/2024 | 0,8100 (%) | 779.224,80 |
| 01/03/2024 | 01/04/2024 | 0,1900 (%) | 780.705,32 |
| 01/04/2024 | 01/05/2024 | 0,3700 (%) | 783.593,93 |
| 01/05/2024 | 01/06/2024 | 0,4600 (%) | 787.198,45 |
| 01/06/2024 | 01/07/2024 | 0,2500 (%) | 789.166,44 |
| 01/07/2024 | 01/08/2024 | 0,2600 (%) | 791.218,27 |
| 01/08/2024 | 01/09/2024 | 0,1900 (%) | 792.721,57 |
| 01/09/2024 | 01/10/2024 | 0,1300 (%) | 793.752,11 |
| 01/10/2024 | 01/11/2024 | 0,5400 (%) | 798.038,37 |
| 01/11/2024 | 01/12/2024 | 0,6200 (%) | 802.986,20 |
| 01/12/2024 | 01/01/2025 | 0,3400 (%) | 805.716,35 |
| 01/01/2025 | 01/02/2025 | 0,1100 (%) | 806.602,64 |
| 01/02/2025 | 01/03/2025 | 1,2300 (%) | 816.523,85 |
| 01/03/2025 | 01/04/2025 | 0,6400 (%) | 821.749,60 |
| 01/04/2025 | 01/05/2025 | 0,4300 (%) | 825.283,13 |
| 01/05/2025 | 01/06/2025 | 0,3600 (%) | 828.254,15 |
| 01/06/2025 | 01/07/2025 | 0,2600 (%) | 830.407,61 |
| 01/07/2025 | 01/08/2025 | 0,3300 (%) | 833.147,95 |
| 01/08/2025 | 01/09/2025 | -0,1400 (%) | 831.981,54 |
| 01/09/2025 | 01/10/2025 | 0,4800 (%) | 835.975,06 |
| 01/10/2025 | 01/11/2025 | 0,1800 (%) | 837.479,81 |
| 01/11/2025 | 01/12/2025 | 0,2000 (%) | 839.154,77 |
| 01/12/2025 | 01/01/2026 | 0,2500 (%) | 841.252,66 |
| 01/01/2026 | 01/02/2026 | 0,2000 (%) | 842.935,16 |
| 01/02/2026 | 01/03/2026 | 0,8400 (%) | 850.015,82 |
| 01/03/2026 | 01/04/2026 | 0,4400 (%) | 853.755,89 |
| 01/04/2026 | 01/05/2026 | 0,8900 (%) | 861.354,32 |

Acréscimos de juro, multa e honorários

| | | |
|--------------------|------------|-----------------------|
| Sub Total | (=) | R\$ 861.354,32 |
| Valor total | (=) | R\$ 861.354,32 |

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