

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

EXMA SRª. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ

ROBERTO BENEDITO REQUENA

JUVELE, Engenheiro Civil, CREA 0682514122, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos de AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA / VALOR DE VENDA ( **PROCESSO 0003449-60.2023.8.26.0292** ) – movida pôr JOSÉ MARTINS em face de CARINA PRISCILA GRIMM, tendo realizado todos os estudos e diligências referentes ao processo , vem mui respeitosamente apresentar o **LAUDO**.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

## LAUDO

### 1 – CONDIÇÃO PRELIMINAR

#### 1.1 – Objetivo:

Objetiva a presente perícia, a avaliação pelo **JUSTO VALOR DE MERCADO – VALOR DE VENDA**, do imóvel avaliando na Ação Cumprimento de Sentença que o Requerente move contra a Requerida.

#### 1.2 - Histórico:

O Requerente ingressou com processo 1003010-66.2022.8.26.0292 - Ação Extinção de Condomínio c.c. Cobrança de Aluguel em face da Requerida, onde a ação foi julgada parcialmente procedente declarando extinto o condomínio entre as partes, que recai sobre o imóvel sito a Rua Joaquim Nabuco n º 44, Jardim Novo Amanhecer, Jacareí-SP., (CEP 12.324-540), determinando a avaliação do bem, com repartição. (proc. fls. 01-02)

No mais, a r.sentença estabeleceu que o aluguel sobre o bem só iria ter incidência se a filha das partes (menor) não mais tivesse residindo na casa. Ou seja, se a casa estivesse locada para terceiro, haverá incidência do aluguel, no valor pleiteado de R\$ 600,00, conforme imóveis assemelhados no bairro. (proc. fls. 02)

O imóvel está sendo alugado para terceiros desde maio/2022, ou seja, a residência é locada para terceiros há mais de 1 (um) ano. (proc. fls. 04-05)

Houve por determinação judicial a emenda a inicial, onde o pedido deferido foi nos termos da sentença dos autos principais, alienação judicial do bem para venda. (proc. fls. 17)

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

Em decisão a M.M. Juíza diante da ausência da vinda aos autos de documentos aptos a demonstrar o real valor de mercado do bem, deferiu o pedido de avaliação do imóvel por perito e nomeou. ( proc. fls. 26 )

## 2 – VISTORIA

Após estudar os autos, o signatário vistoriou o imóvel, conversou com as partes presente, colheu informações e coletou dados, que segue.

### 2.1 – Localização

RUA JOAQUIM NABUCO, emplacamento n º 44  
Parte lote n º 324 – quadra “ 13 ”  
Jardim Nova Esperança  
Jacareí – São Paulo – CEP 12.324-540

### 2.2 – Imóvel

RESIDENCIAL

### 2.3 – Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Energia elétrica;  
Água encanada;  
Iluminação pública;  
Asfalto;  
Rede telefônica.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

2.4 - Serviços públicos

O local é servido pelos seguintes serviços públicos:

Transporte público;

Coleta de lixo;

Correio;

Etc.

2.5 - Zoneamento

Enquadra -se em MDU- Macrozona de Destinação Urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação e Urbanização do Solo n º 5863/14 e alterações da Prefeitura Municipal de Jacareí em vigor, sendo o imóvel inserido:

ZAP-2 - Zona de Adensamento Preferencial 2

2.6 - Benfeitorias

- Uma Sala;
- Uma Cozinha;
- Dois dormitórios;
- Banheiro;
- Garagem para dois autos;
- Área de serviço, despensa e banheiro.

Acabamento: Padrão médio. Estado de conservação regular, necessitando de reparos (pintura). Construção sólida sem trincas aparente. Acabamento aparentemente da década de 90.

Rua Barão de Jacareí, 70 - Centro - Jacareí - SP  
CEP 12.308-001 - TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail - robertojuvele@hotmail.com

### **3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Uma casa residencial e seu respectivo terreno, situados à RUA JAQUIM NABUCO, sob emplacamento n º 44, constituído por parte do lote 324 da quadra “ 13 ”, do loteamento JARDIM NOVA ESERANÇA, município de Jacareí, Estado de São Paulo, medindo cinco metros de frente para a rua JOAQUIM NABUCO, com igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de que da rua olha para o imóvel, do lado direito com remanescente do lotes n º 324, do lado esquerdo com o lote 325 e nos fundos com parte do lote 318, todos da mesma quadra, do loteamento denominado Jardim Nova Esperança, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jacareí sob I.I. 33242-54-91-0034-00000 e registrado sob matrícula nº. 34.119 no Registro de Imóveis de Jacareí - SP

Fonte : Ver Cópia Certidão de Matrícula – fls. 146-149 do processo principal.

### **4 – CONSIDERAÇÕES GERAIS:**

- 4.1 – Vistoria interna realizada em 23 de janeiro de 2.024.
- 4.2 – Construção acabamento Padrão Médio, e com idade aproximada de mais de 30 anos. (ver anexo I – Relatório Fotográfico)
- 4.3 – Certidão de Matrícula sob n º 34.119 no Registro de Imóveis de Jacareí, onde há uma averbação de financiamento habitacional junto a Caixa Econômica Federal. (ver Cópia Certidão de Matrícula – fls. 146-149 do processo principal)

- 4.4 – Existem débitos com relação a impostos municipais: IPTU e Taxa de Resíduos Sólidos, consulta Código de Controle da Certidão: **04D6.53BC.BDFB5** no site [www.jacarei.sp.gov.br](http://www.jacarei.sp.gov.br). (Ver Anexo II – Cópia da Certidão Positiva de Débitos Municipais)

## 5 – AVALIAÇÃO:

De acordo com Norma Brasileira que rege matéria “Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR – 14653-2: 2011”, item 9.1.2 – No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1 : 2019, o trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e a precisão e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1 : 2019. Este trabalho é classificado como parecer técnico seguindo com a norma.

Diante da existência de imóveis DO MESMO PADRÃO, ou seja, elementos tipo residências ofertados no mercado, no bairro do imóvel avaliando com características similares, e percorrendo algumas imobiliárias da cidade, obtive noções de valores para esta região, através de pesquisa informal (simulação), para a seguinte conclusão:

Fonte.

- Copa Imóveis – Sr. Roberto Moura – 12.3953-4922
- Casa Nova Imóveis – Sr. Junior – 12.3954.4141
- Terra Nova Imóveis – Sr. Jesus – 12.3951.0252
- Ancora Imóveis – Sr. Raif – 12.3952.5115

$$VA = VT \times FC$$

Onde,

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

VA – Valor de avaliação

VT – Valor estimado para o imóvel no mercado imobiliário

Fator comercialização (FC) - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade de sua determinação pode se aplicar o fator consagrado 0,90 para o deslinde da causa, um desconto de 10%.

$$VA = VT \times FC$$

$$VA = R\$ 250.000,00 \times 0,90$$

$$VA = R\$ 225.000,00$$

$$AVALIAÇÃO / VALOR = R\$ 225.000,00$$

## 6 - CONCLUSÃO

### 6.1 - MATRÍCULA REGISTRÁRIA - N ° 34.119

Há averbado na matrícula do imóvel uma alienação fiduciária junto ao agente financeira Caixa Econômica Federal, onde o imóvel foi financiado pelas partes em 300 meses, com início em 19 de abril de 2.009 e término em 19 de abril de 2.035. Em resumo existe um saldo devedor para ser quitado quando da venda do imóvel.

### 6.2 - VALOR DE MERCADO

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

O Valor de Mercado apurado para o imóvel avaliando para venda.

## **JUSTO VALOR DE MERCADO**

**R\$ 225.000,00**

**VALOR IMÓVEL QUITADO**

### **8 - QUESITOS nada apresentado**

### **9 - ENCERRAMENTO:**

O presente laudo consta de 08 folhas digitadas em microcomputador e impressas de um só lado, rubricado as anteriores e está ultima datada e assinada pelo Perito, e com seus respectivos Anexo I – Relatório Fotográfico, Anexo II – Cópia da Certidão Positiva de Débitos Municipais e Anexo III - A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Jacareí, em 22 de abril de 2.024.

assinado digitalmente na lateral  
ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
ENG. CIVIL – CREA 0682514122

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

## ANEXO I Relatório Fotográfico

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 01 – VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO N ° 02 – VISTA NOMENCLATURA DA VIA PÚBLICA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 03 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - GARAGEM.



FOTO N º 04 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – CORREDOR LATERAL COBERTO - ESCADA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - SALA.



FOTO N ° 06 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – ÁREA FRONTAL COBERTA (ACIMA DA GARAGEM).

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 07 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – COZINHA.



FOTO N ° 08 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – CORREDOR INTERNO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 09 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – BANHEIRO SOCIAL.



FOTO N º 10 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DORMITÓRIO 1.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 11 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DORMITÓRIO 2.



FOTO N º 12 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – CORREDOR EXTERNO DESCOBERTO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 13 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DESPENSA.



FOTO N ° 14 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – ÁREA DE SERVIÇO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE  
Eng.º Civil -CREA 0682514122  
Projetos/Perícias/Avaliações

## ANEXO II

Certidão Positiva de Débitos Municipais / Demonstrativo

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP  
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136  
E-mail – robertojuvele@hotmail.com



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

|                                    |                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Descrição do cálculo               |                                                                      |
| Valor Nominal                      | R\$ 225.000,00                                                       |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção                | Abril/2024 a Setembro/2026                                           |

## Dados calculados

|                                 |            |                       |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Fator de correção do período    | 883 dias   | 1,110902              |
| Percentual correspondente       | 883 dias   | 11,090216 %           |
| Valor corrigido para 01/09/2026 | (=)        | R\$ 249.952,99        |
| Sub Total                       | (=)        | R\$ 249.952,99        |
| <b>Valor total</b>              | <b>(=)</b> | <b>R\$ 249.952,99</b> |

## Memória analítica do cálculo

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Valor inicial          | 225.000,00                         |
| Data inicial           | 01/04/2024                         |
| Data final             | 01/09/2026                         |
| Periodicidade          | Mensal                             |
| Metodologia de cálculo | Calculado pelo critério mês cheio. |

| Termo inicial | Termo final | Variação do período | Valor      |
|---------------|-------------|---------------------|------------|
| 01/04/2024    | 01/05/2024  | 0,3700 (%)          | 225.832,50 |
| 01/05/2024    | 01/06/2024  | 0,4600 (%)          | 226.871,33 |
| 01/06/2024    | 01/07/2024  | 0,2500 (%)          | 227.438,50 |
| 01/07/2024    | 01/08/2024  | 0,2600 (%)          | 228.029,84 |
| 01/08/2024    | 01/09/2024  | 0,1900 (%)          | 228.463,09 |
| 01/09/2024    | 01/10/2024  | 0,1300 (%)          | 228.760,10 |
| 01/10/2024    | 01/11/2024  | 0,5400 (%)          | 229.995,40 |
| 01/11/2024    | 01/12/2024  | 0,6200 (%)          | 231.421,37 |
| 01/12/2024    | 01/01/2025  | 0,3400 (%)          | 232.208,20 |
| 01/01/2025    | 01/02/2025  | 0,1100 (%)          | 232.463,63 |
| 01/02/2025    | 01/03/2025  | 1,2300 (%)          | 235.322,93 |
| 01/03/2025    | 01/04/2025  | 0,6400 (%)          | 236.829,00 |
| 01/04/2025    | 01/05/2025  | 0,4300 (%)          | 237.847,36 |
| 01/05/2025    | 01/06/2025  | 0,3600 (%)          | 238.703,61 |
| 01/06/2025    | 01/07/2025  | 0,2600 (%)          | 239.324,24 |
| 01/07/2025    | 01/08/2025  | 0,3300 (%)          | 240.114,01 |
| 01/08/2025    | 01/09/2025  | -0,1400 (%)         | 239.777,85 |
| 01/09/2025    | 01/10/2025  | 0,4800 (%)          | 240.928,79 |
| 01/10/2025    | 01/11/2025  | 0,1800 (%)          | 241.362,46 |
| 01/11/2025    | 01/12/2025  | 0,2000 (%)          | 241.845,19 |
| 01/12/2025    | 01/01/2026  | 0,2500 (%)          | 242.449,80 |
| 01/01/2026    | 01/02/2026  | 0,2000 (%)          | 242.934,70 |
| 01/02/2026    | 01/03/2026  | 0,8400 (%)          | 244.975,35 |
| 01/03/2026    | 01/04/2026  | 0,4400 (%)          | 246.053,24 |
| 01/04/2026    | 01/05/2026  | 0,8900 (%)          | 248.243,11 |
| 01/05/2026    | 01/06/2026  | 0,6200 (%)          | 249.782,22 |

|            |            |             |            |
|------------|------------|-------------|------------|
| 01/06/2026 | 01/07/2026 | 0,4100 (%)  | 250.806,33 |
| 01/07/2026 | 01/08/2026 | 0,0600 (%)  | 250.956,81 |
| 01/08/2026 | 01/09/2026 | -0,4000 (%) | 249.952,99 |

Acréscimos de juro, multa e honorários

|             |     |                |
|-------------|-----|----------------|
| Sub Total   | (=) | R\$ 249.952,99 |
| Valor total | (=) | R\$ 249.952,99 |

[Retornar](#)   [Imprimir](#)