

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

454
gus

Processo nº 0016293-89.2003.8.26.0309

Ordem nº 2027/03

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Procedimento Sumário, movida por ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO NOVO MUNDO contra JAIME REIS DA SILVA FILHO, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao referido despacho de fls.447, apresentar o resultado de seu trabalho o que faz na forma de LAUDO DE AVALIAÇÃO (ATUALIZADO), bem como requerer o levantamento dos honorários periciais já depositados conforme consta nos autos.

Termos em que

P. Deferimento.

Jundiaí, 18 de Janeiro de 2016



NILSON MOZELI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI - 98127

309 FJAT.16.00063597-9 100116 1029 00

(Avaliação dos bens constantes nos autos da Ação de Procedimento Sumário movida por ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO JARDIM NOVO MUNDO contra JAIME REIS DA SILVA FILHO, baseada em valores reais e atuais).

455
qu

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 diligenciando à Rua das Avencas nº 35, bairro Jardim Novo Mundo, nesta cidade de Jundiaí, procedeu a avaliação do bem ora descrito.

DO BEM:

Um lote de terreno urbano sob nº 35, localizado a Rua das Avencas, bairro Jardim Novo Mundo, nesta cidade e comarca de Jundiaí, tendo seu início na divisa com o lote 16-B, onde segue confrontando com a Rua das Avencas, numa distância de 29,75 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o lote nº 15, numa distância de 50,00 metros; daí deflete novamente à esquerda e segue 29,75 metros confrontando com os lotes nºs 20 e 19; daí deflete novamente à esquerda e segue por 50,00 metros confrontando com o lote nº 16-B até o início desta descrição, encerrando a área de **1.488,00 metros quadrados.**

Matrícula nº 38.345 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastrado sob nº 28.034.0019 na Prefeitura Municipal de Jundiaí.

456
quô

DA AVALIAÇÃO:

Sobre o referido lote de terreno foi edificado um imóvel residencial em construção, faltando acabamentos, com 560,00 metros quadrados de área construída e 12 anos de construção (informação fornecida pelo Sr. Jaime Reis da Silva Filho), contendo os seguintes cômodos e divisões:

Piso Térreo – Área inacabada.

Sala composta de dois ambientes com pé direito duplo; lavabo; escritório; adega; quarto de empregada com WC independente; quarto de ferramentas; quarto de despejo; garagem para quatro carros; WC na garagem; área coberta para churrasqueira com WC; fundos um grande quintal com algumas árvores e estrutura para instalação de piscina.

Existe ainda um poço artesiano regularizado, com 125,00 metros de profundidade.

Piso térreo – Área acabada.

Cozinha revestida de piso granito, azulejo até o teto e forro em laje; dois dormitórios revestidos de piso frio cerâmico e forro em laje; sala de jantar revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; lavanderia revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; banheiro social revestido de piso frio cerâmico azulejo até o teto e forro em laje.

Piso superior – Área inacabada.

Quatro suítes sendo uma máster, sendo três com sacada e duas varandas frontais e independentes.

Piso superior – Área acabada

Todos os banheiros das suítes estão revestidos de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje.

DAS PESQUISAS:

Em face da localização do imóvel descrito (localizado em região de construções de alto padrão nos arredores, servido de duas portarias); padrão da construção e sua conservação (imóvel de alto padrão, em construção faltando acabamentos); tipo do imóvel, melhorias existentes (imóvel servido de toda infra estrutura e todos os melhoramentos públicos); e os valores obtidos em pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, vai avaliado como segue:

Área do terreno = 1.488,00 metros quadrados

Valor metro quadrado do terreno praticado nesta área = R\$ 500,00 o m2

$$1.488,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00 = \text{R\$ } 744.000,00$$

Área construída = 560,00 metros quadrados

Valor do m2 construído = R\$ 2.000,00 (valor médio em função da construção inacabada)

$$560,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00 = \text{R\$ } 1.120.000,00$$

VALOR TOTAL – R\$ 1.120.000,00 + R\$ 744.000,00 =R\$ 1.864.000,00.

(HUM MILHÃO OITOCENTOS SESENTA QUATRO MIL REAIS).

Fontes de Consulta: Imobiliária WR Fort Class – Jd. Paris – Jundiaí.

Parque do Colégio Imóveis – Pq. Colégio – Jundiaí.

Morassutti & Zachelo Imóveis – Centro - Jundiaí.

Jamil Giacomello Imóveis – Chácara Urbana – Jundiaí.


Cortiso Imóveis – Chácara Urbana – Jundiaí.

Anexo: Cópia da capa IPTU-2015 da Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Descrição dos cômodos e medidas fornecidos pelo proprietário.

457
gub

458
guo

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ 2ª VIA SME - DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2015	107.773	10	28/12/2015	28.034.0019	COMPROSSÁRIO			
PROPRIETÁRIO JAIIME REIS DA SILVA FILHO E OUTRO(S)									
LOCAL DO IMÓVEL R. DAS. AVENCAS, 35 JD. NOVO MUNDO Lote 16A Quadra A ZONEAMENTO Lei nº 7.855/2012 ZCA-ZONA DE CONSERVACAO AMBIENTAL CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA									
ENDEREÇO DE ENTREGA R. DAS. AVENCAS, 35 JD. NOVO MUNDO 13211-594 JUNDIAI/SP									
TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO		18			
F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL M2 TAXA LIXO - R\$				
0,767	1,000				VL TAXA LIXO - R\$				
VL M2 TERRENO - R\$		VL M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL TAXA LIXO - R\$		0,00			
VL VENAL TERRENO - R\$		VL VENAL CONSTR. - R\$		VL VENAL IMÓVEL - R\$		132.778,38			
IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		2.655,57			
IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL TOTAL TRIBUTOS - R\$		VL COMPENSADO - R\$		2.655,57			
VL A PAGAR - R\$		VL PARC. ÚNICA - R\$		VL DA PARCELA - R\$		252,28			
2.655,57		2.390,01		2.390,01					

Residência

Rua das Avencas 35

Jardim Novo Mundo Jundiaí -SP

459
qu

Poço artesiano revestido com 125 metros de profundidade/regularizado
Capacidade: 6.000 litros/hora - Água potável

04 suítes sendo 03 com varanda, suíte master com closet, sauna independente, e
banheira

Sala de estar com pé direito duplo

Sala de Jantar

Sala de almoço

Cozinha com despensa

Sala de TV

Escritório

Mesanino

Atelier

Duas Varandas frontais independentes

Adega

Quarto de empregada com WC independente

Quarto de ferramentas

Quarto de despejo

Garagem para 04 carros

WC na garagem

Lavanderia

Área coberta para churrasqueira com WC

Área construída - 560 m²

(terreno) - 1500 m² (30x50 m)

460
gas

AMBIENTE	MEDIDAS (mts.)	ÁREA m2
hall entrada externo	3,32x1,98	
hall entrada interno	3,32x3,90	6,57
hall sala TV	1,58x2,00	12,94
hall escritório	1,25x1,30	1,63
lavabo	2,60x1,25	1,62
escritório	4,04x4,05	3,25
sala estar 2 amb.	8,12x8,00 + 1,03 x 4,34	16,36
espaço lareira	1,03x4,34	75,15
adega	5,16 x1,45	4,47
deposito adega	3,42x1,45	7,48
varanda sala estar	5,18x2;10	4,96
sala de jantar	4,43x6,37	10,88
sala de TV	5,47x4,60	28,22
sala de almoço	4,41 x 3,55 +1,27x2,64	25,16
despensa	4,93x 1,60	19,00
cozinha	4,03x 5,54	7,89
area churrasqueira	7,03 x 5,30	22,33
wc churrasqueira	2,71x1,82 +1,40x 0,80	38,69
lavanderia	3,33x2,94	6,05
quarto empregada	3,23x3,33	9,79
wc empregada	1,77 x1,35	10,76
quarto despejo	1,63x3,33	2,39
despensa garagem	1,52x2,01	5,43
wc garagem	1,72 x 1,58	3,06
quarto despejo garagem	3,0 x4,13	2,72
mesanino	6,80x4,40 +3,07x 3,68	12,39
varanda 1	5,48 x 4,60	41,22
varanda 2	5,48x1,83	19,75
atelie	2,03 x 4,10	10,02
hall escada	3,19x 1,70	~ 8,32
suite 4 hospedes	3,42x 4,38	5,42
corredor suites	9,48 x 2,20	14,98
hall suite master	2,92x2,20	20,85
suite master	5,97 x 4,52	6,42
closet	3,27 x 3,35	26,98
wc suite master	3,24x3,85	10,95
sauna	0,95x3,40	12,47
varanda Suite master	4,50 x 2,00	3,23
suite 2	3,97 x 5,00	9,00
wc suite 2	2,56 x 1,85	19,85
varanda suite 2	3,07 x 1,11	4,73
suite 3	3,87x 5,14	3,41
wc suite 3	2,75x1,82	19,89
varanda suite 3	1,82 x 1,87	5,00
		2,56

461
gus



462
gw



463
gus



464
gus



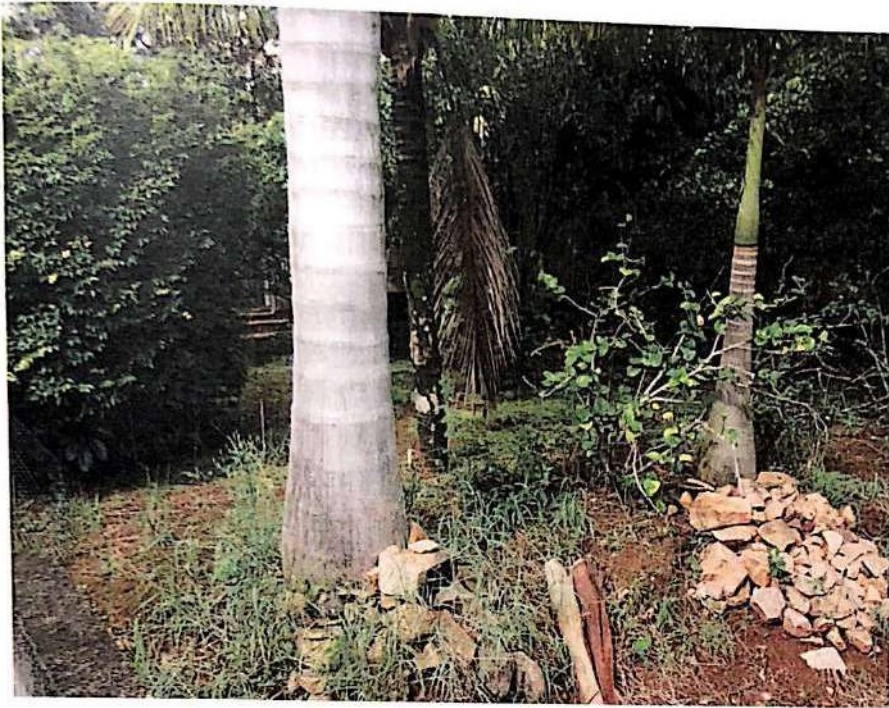
465
gws



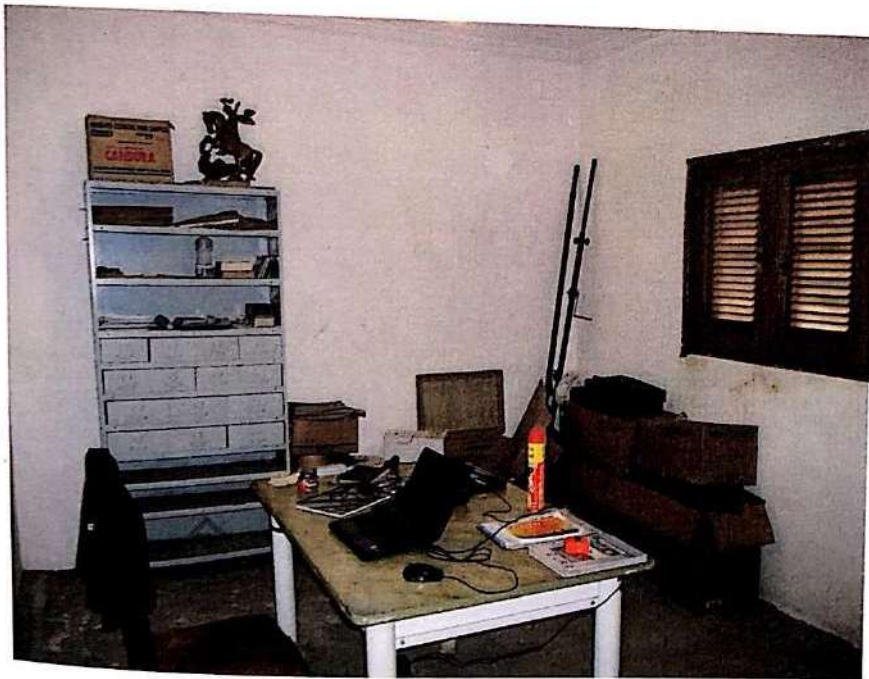
466
gus



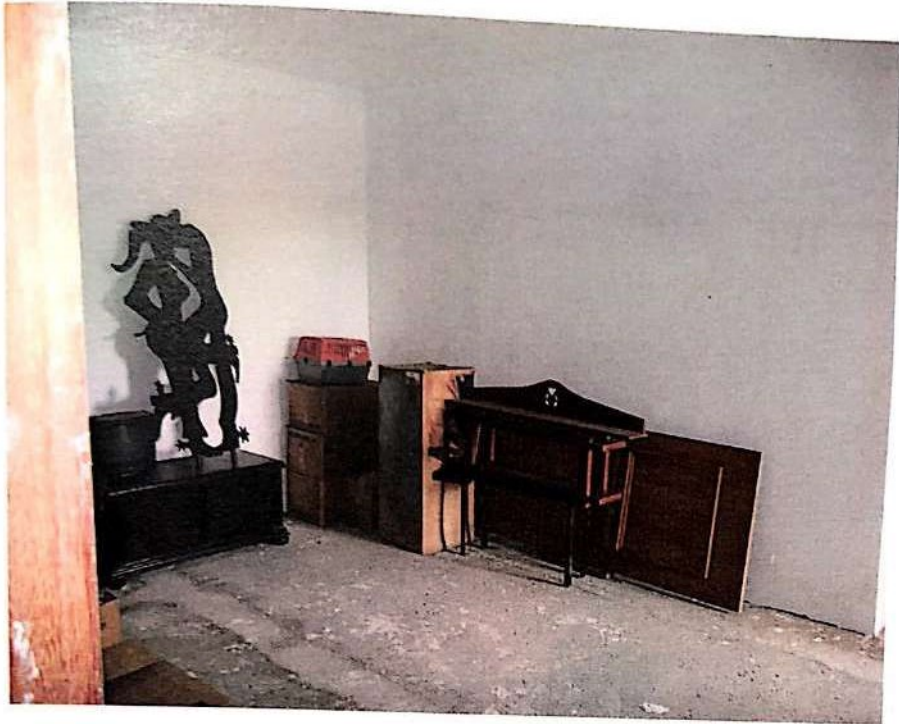
467
gus



468
gaw



469
gees



470
gus



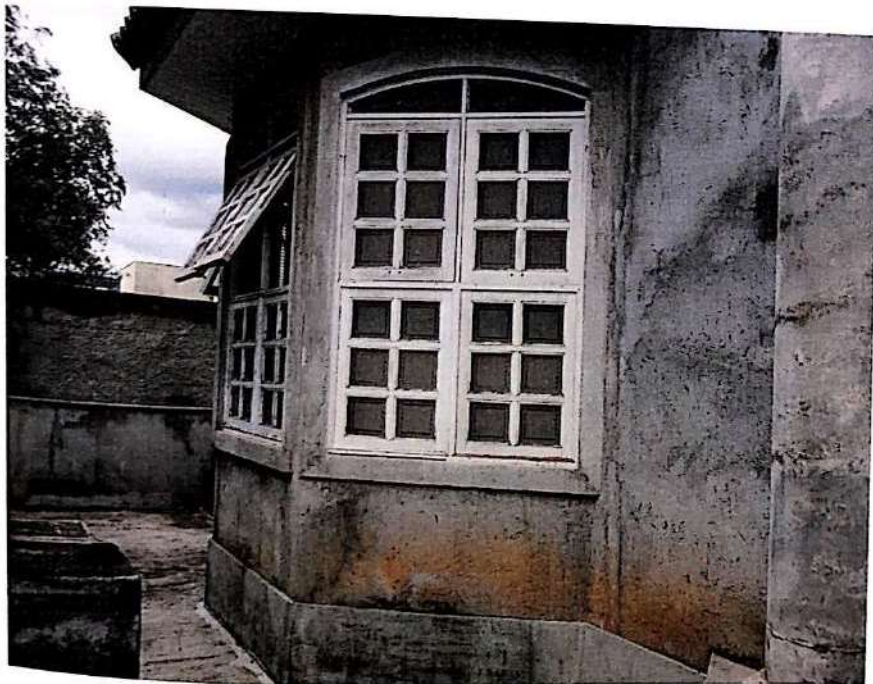
471
gus



472
jeew

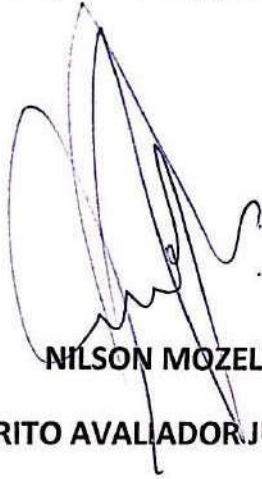


473
gms



474
quis

Jundiaí, 18 de Janeiro de 2016



NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE JUNDIAÍ/SP

483
6

Processo n. 0016293-89.2003.8.26.0309

309 FJAI-16-00011904-6 140216 1221 28

ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRO JARDIM NOVO MUNDO, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seus advogados, vem com o devido respeito a presença de V.Exa. ao que se segue.

Vem o Exequente pela manifestar-se sobre o laudo pericial realizado pelo r. perito, a priori se faz necessário ressaltar cumprimentos ao exímio labor do mesmo.

Pelo exposto, corrobora o Exequente com o assentado pelo mesmo as fls. 454/474 dos presentes autos, devendo por derradeiro ser determinada as providencias necessárias para o envio do imóvel a praça pública, para que seja pago o devido nos longos 13 que tramita a presente contenda, contudo, colocando fim a esta, com os valores pendentes devidamente quitados.