

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

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial, regularmente inscrito junto ao Portal dos Auxiliares do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIOLETA contra LETÍCIA SILVEIRA DOS SANTOS, em trâmite perante essa E. Vara e Primeiro Ofício Cível de Justiça, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao referido despacho de fls. 168, expor e esclarecer o que segue:

Tendo em vista as impugnações constantes de fls. 148/162 e fls. 163/166, no que se refere ao valor do imóvel em questão, vem esclarecer a Vossa Excelência, que para apurar o valor de mercado do imóvel penhorado, este perito avaliador efetuou **pesquisas verbais** junto ao mercado imobiliário do Condomínio Residencial Violeta e também aos Condomínios Residenciais vizinhos ao mesmo, levando-se em consideração apartamentos com as mesmas dimensões do avaliando, onde obteve o valor atribuído de R\$ 230.000,00 (Duzentos Trinta Mil Reais).

Tendo em vista ainda as impugnações apresentadas, este perito efetuou novas pesquisas de mercado para apurar o valor do imóvel avaliando, **RATIFICANDO** ou **RETIFICANDO** o valor atribuído.

Valores obtidos em novas pesquisas
efetuadas:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

	FONTE	VALOR
Imóvel 1	Lotus Imóveis	R\$ 220.000,00
Imóvel 2	G.B. Imóveis	R\$ 250.000,00
Imóvel 3	Vicentin Imóveis	R\$ 230.000,00
Imóvel 4	Adilson C. Imóveis	R\$ 190.000,00
Imóvel 5	Morar Imóveis	R\$ 270.000,00
Imóvel 6	Lotus Imóveis	R\$ 244.000,00
Imóvel 7	Vicentin Imóveis	R\$ 200.000,00
Imóvel 8	Stack Imóveis	R\$ 260.000,00
Imóvel 9	Bezuti Imóveis	R\$ 210.000,00
Imóvel 10	Lotus Imóveis	R\$ 265.000,00
Imóvel 11	Bestetti Imóveis	R\$ 200.000,00
Imóvel 12	Lello Imóveis	R\$ 255.000,00

Todos os imóveis acima são imóveis residenciais iguais ao imóvel avaliando oferecidos ao mercado na região de Jundiaí – SP.

Vtip – valor total dos imóveis pesquisados R\$ 2.794.000,00

Tip – total imóveis pesquisados 12

Via – valor imóvel avaliando

Via = R\$ 2.794.000,00 / 12 = R\$ 232.833,00

Via = R\$ 232.833,00 (Duzentos trinta dois mil oitocentos trinta três reais).

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até **1%**; podemos também estabelecer um intervalo de confiança de **-5%** e **+5%** como limites inferiores e superiores, dessa forma teremos os seguintes valores:

Valor Médio do Imóvel Avaliando :
R\$230.504,00
(Duzentos trinta mil quinhentos
Quatro reais)

Valor mínimo: R\$ 218.980,00

Valor máximo: R\$ 242.030,00

Considerando-se os valores mencionados em apartamentos semelhantes ao imóvel em questão, considerando-se também que o imóvel avaliando localiza-se em andar alto (antepenúltimo andar), e levando-se em consideração novas pesquisas **verbais** efetuadas, este perito judicial **ratifica** o valor atribuído de **R\$ 230.000,00 (Duzentos trinta mil reais)**, levando-se em consideração o valor médio das novas pesquisas efetuadas.

Com a devida vênia, este avaliador para elaborar o laudo utilizou o método comparativo de valores de imóveis comercializados na região, e não métodos técnicos.

Caso seja necessário este perito avaliador poderá juntar aos autos pesquisas por escrito, requerendo seja depositado por quem de direito o valor de R\$ 1.000,00 (Hum mil reais) cada pesquisa, valor este cobrado em média para avaliação por escrito.

Portanto s.m.j., **RATIFICA** o laudo de avaliação, colocando-se à disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que julgar necessário.

Termos em que

P. Deferimento.

Jundiaí, 15 de julho de 2020

NILSON MOZELI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI - 98127

