LAUDO PERICIAL

Processo nº **1019543-93.2015.8.26.0309/01** Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, em que figura como requerente ASSOCIAÇÃO FAZENDA CAMPO VERDE, e como requerido GILMAR TADEU ZEZZA.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, com a finalidade de avaliação do bem imóvel descrito no termo de penhora de fls.**40**, em trâmite perante a Quarta Vara Cível desta Comarca de Jundiaí – SP.

Por r. Despacho de fls.**167**, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

A – VISTORIA

A.1 – Localização do Imóvel

O imóvel localiza-se à Alameda Thereza Fernandes Ratzka nº 915, bairro Caxambú, Jundiaí – SP.

A.2 – Acessibilidade ao local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito em 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 toda infraestrutura e melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar, telefone, galeria de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica. A rede de esgoto é feita por fossa séptica e rede de água pela estação de tratamento própria do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

A.4 – Descrição geral do imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído de um lote de terreno, localizado a Alameda Thereza Fernandes Ratzka. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

Chácara de Recreio sob nº 15 da quadra 04, sem benfeitorias, no loteamento denominado Fazenda Campo Verde, situada na Fazenda Campo Verde, bairro do Caxambu, zona rural do município e comarca de Jundiaí, com área de 5.691,00 metros quadrados que assim se descreve: 41,50 metros de frente para a Rua A; 147,48 metros da frente aos fundos do lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde confronta com a chácara 16; 114,50 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com a chácara 14; 15,78 metros mais 48,23 metros de fundos, onde confronta com o alinhamento projetado da futura Marginal do Córrego do Perdão.

Preservação Ambiental – Por requerimento firmado em 18 de fevereiro de 2003, memorial descritivo, planta e termo de responsabilidade de preservação de área verde, procede-se a presente para constar que deste imóvel foi preservada uma área verde com 4.552,80 metros quadrados ou 0,45528 ha, correspondendo a 80% da área total.

Matrícula nº 58.048 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastrado sob nº 59.010.0015 junto a Prefeitura do Município de Jundiaí.

No local periciado, encontra-se localizado um lote de terreno sem benfeitorias internas. O imóvel tem ótima localização. A região do imóvel possui característica residencial e toda infraestrutura urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

Após estudos dos autos, na presença da Sr. Romualdo, encarregado do condomínio, 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.

O referido lote de terreno não possui nenhuma benfeitoria interna executada, não é cercado em nenhuma das divisões, terreno totalmente coberto por mata.

B –AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do imóvel pelo valor de mercado

Trata-se de imóvel sem benfeitorias internas, localizado em região de imóveis residenciais de alto padrão; imóvel servido de toda infraestrutura e alguns melhoramentos públicos.

B.2 – Valor total do imóvel

Área total = 5.691,00 metros quadrados

Área Preservação = 4.552,80 metros quadrados

Área livre = 1.138,20 metros quadrados

O valor total do imóvel localizado a Alameda Thereza Fernandes Ratzka nº 915, bairro Caxambu**,** em Jundiaí, matrícula nº 58.048, em números inteiros é de R$ 530.000,00 (Quinhentos trinta mil reais) para o mês de setembro de 2021.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

C – CONCLUSÃO

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, 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 Alameda Thereza Fernandes Ratzka nº 915, bairro Caxambu, em Jundiaí, matrícula nº 58.048, em números inteiros é de R$ 530.000,00 (Quinhentos trinta mil reais) para o mês de setembro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI, protocolado em 15/09/2021 às 09:01 , sob o número WJAI21701923203 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019543-93.2015.8.26.0309 e código 86FBB63.