

(Avaliação indireta do bem constante nos autos da Ação de Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação requerida por BANCO DO BRASIL em face de ESPÓLIO DE LUZIA DA MOTTA LAMBERTE e outro, baseada em valores reais e atuais).

Processo nº 1010877-96.2025.8.26.0004 – 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 Dr. Adriano de Oliveira nº 287, apartamento 12, Edifício Brasil, Portal de Jundiaí, bairro Vila Helena, nesta cidade de Jundiaí, procedeu a avaliação do bem infra descrito.

Trata-se de Ação de Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos de fls. 02, em trâmite perante a Quarta Vara Cível desta Comarca de Jundiaí – SP.

Por r. Despacho de fls. 16, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

Não foram apresentados quesitos.

DO BEM:

Apartamento sob nº 12, situado no 1º andar do Edifício Brasil ou Bloco B, do conjunto denominado Portal de Jundiaí, localizado à Rua Dr. Adriano de Oliveira nº 287, esquina com as ruas Projetada e Buenos Aires, na Vila Helena, cidade e comarca de Jundiaí, contendo a área útil de 99,89 metros quadrados, área comum de 78,94 metros quadrados, totalizando a área vendável de 178,84 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 49,32 metros quadrados ou seja 0,8523%, já inclusa uma vaga na garagem indeterminada no subsolo sob nº 96, somente para efeito de localização.

Matrícula nº 78.897 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, contribuinte cadastrado sob nº 12.012.0042 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

DA AVALIAÇÃO:

Tendo em vista que este Perito Avaliador fez diversas diligências no local não sendo possível localizar os executados, em nova diligência, atendido pelo subsíndico Sr. Alécio Pinheiro da Silva, o mesmo informou que todos os imóveis do empreendimento possuem as mesmas divisões. Vistoriamos as partes externas do imóvel 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 da parte externa do imóvel avaliando.

Conforme descrito pelo Sr. Alécio, o imóvel avaliando é servido de 01(uma) sala com sacada; 01(um) banheiro social; 01(um) banheiro de empregada, 01(uma) cozinha; 01(uma) lavanderia integrada a cozinha; 03(três) dormitórios sendo um suíte; 01(uma) garagem coberta e determinada sob nº 12-B para veículo de porte médio, 02(dois) elevadores sendo um social e um de serviço; portaria 24 horas.

DAS PESQUISAS:

Em face da localização do imóvel descrito (localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais nos arredores, próximo a rodovias estaduais); tipo de construção (construção padrão residencial vertical luxo); tipo do imóvel melhorias existentes (imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos usuais tais como: redes de captação de esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, telefones, galeria para captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação viária, coleta de lixo, serviço postal, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica).

DA CONCLUSÃO:

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticados nesta cidade elaborados por esse perito, concluimos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são os que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Doutor Adriano de Oliveira nº 287, apartamento 12, Bloco B, Edifício Brasil, Portal de Jundiaí, bairro Vila Helena, Jundiaí, matrícula nº 78.897, em números inteiros é de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais) para o mês de novembro de 2025.

Caso seja necessário o entendimento de Vossa Excelência a necessidade de efetuar a vistoria nas partes internas do imóvel avaliando, requer seja intimado quem de direito com dia e hora marcada para a ratificação ou retificação dos valores atribuídos no laudo avaliatório elaborados por esse Perito Avaliador.

ANEXO - 01

FOTOS DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL























ANEXO - 02

DOCUMENTOS



**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 Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **12.012.0042** tendo para o exercício de **2025** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. DR. ADRIANO DE OLIVEIRA, 287 AP12 BLB BRASIL VL. HELENA
CEP:	13206-703
Área do Terreno:	5.787,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL VERTICAL LUXO
Fração Ideal:	0,00850
Área Construída:	178,00 m²
Ano da Construção:	1983
Valor Venal Territorial:	R\$ 3.356,86
Valor Venal Predial:	R\$ 95.808,07
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 **12:44:11** do dia **06/11/2025** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **2651.22AB.BE2D.81CE**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ SMFIN - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	Nº. SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2025	276.085	10	02/01/2025	12.012.0042				
PROPRIETÁRIO			COMPROSSÁRIO						
ESPÓLIO DE LUZIA DA MOTTA LAMBERTE									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
20 R. DR. ADRIANO DE OLIVEIRA, 287			R. DR. ADRIANO DE OLIVEIRA, 287						
AP12 BLB BRASIL VL. HELENA 13206-703			AP12 BLB BRASIL VL. HELENA						
Lote Quadra			13206-703 JUNDIAÍ/SP						
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			5,787		178		10		
CLASSIFICAÇÃO VARIÁ			F. IDEAL	PT. PROF.	PT. CORR.	PT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LÍQ. - R\$	
			0,0085	1,000	1,047	0,44	1,983	2,35	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LÍQ. - R\$		
220 LOTE COM 2 ESQUINAS			65,18		1,223,29		418,30		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$		
24 RESIDENCIAL VERTICAL LUXO			3.356,86		95.808,07		99.164,93		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
20 APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO			50,35		1.437,12		1.487,47		
ISENÇÃO / REMISSÃO / INUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LÍQ. - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			1.905,77		0,00		1905,77		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LÍQ.			1º PARC. ÚNICA - R\$		2º PARC. ÚNICA - R\$		3º PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			1810,48		1829,54		1848,60		190,58

Fontes de Consulta: Imobiliária Jamil Giacomello

Caçula Imóveis

Imobiliária Morassutti

Guimarães & Rosa Imóveis

Solo Administração de Imóveis

Pedro Garcia Imóveis

Marcia Pauli Imóveis

Jundiaí, 07 de novembro de 2025

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127