



(11) 4817-3287
 (11) 97433-2366
 imobsalvatti@terra.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
 ÚNICA DA COMARCA DE JARINU – SP.**

Processo nº 1000951-61.2022.8.26.0048

MOISES SALVATTI JUNIOR, Perito Avaliador Judicial, regularmente habilitado para a função junto ao E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nomeado para proceder à avaliação determinada nos autos da Carta Precatória Civil, (Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de bens), movida por **POUSADA FLOR DE LOTUS** (Requerente) contra **DOLORES ANGELINA VASQUES** (Requerida). em trâmite perante essa E. Vara e respectivo Ofício Cível de Justiça, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao determinado no r. despacho de fls. **19**, apresentar o resultado de seu trabalho o que faz na forma de **LAUDO DE AVALIAÇÃO** bemcomo requerer o levantamento dos honorários periciais já depositados conforme consta nos autos (fls. 49), apresentando em anexo o Formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que,

P. Deferimento.

Jundiaí, 30 de outubro de 2.023.

Moises Salvatti Junior

Perito Avaliador Judicial – CRECI nº 73.783

CNAI 10.196



(11) 4817-3287
(11) 97433-2366
imobsalvatti@terra.com.br

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo – 1000951-61.2022.8.26.0048

Nome do beneficiário do levantamento:

MOISES SALVATTI JUNIOR - CPF/CNPJ: 024.932.288-98

Tipo de Beneficiário: PERITO AVALIADOR JUDICIAL

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____ ☒ (X)

Terceiro Tipo de levantamento:

☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito
(Fls. 49):

Valor nominal do depósito: R\$ 4.000,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de
tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento
de tarifa];

☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor.
Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.



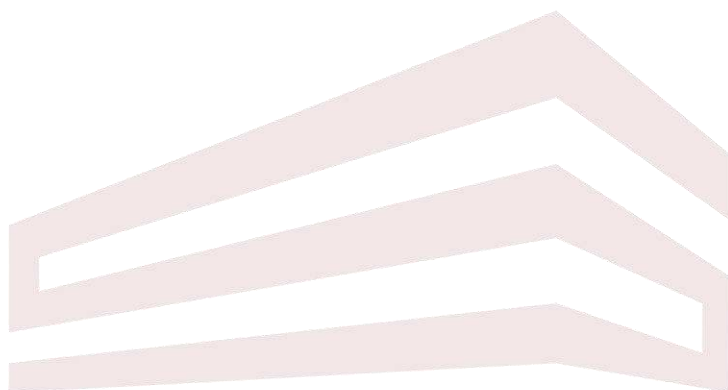
(11) 4817-3287
(11) 97433-2366
imobsalvatti@terra.com.br

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: MOISES SALVATTI JUNIOR, CPF/CNPJ do titular da conta: 024.932.288-98 Banco: ITAÚ S/A Código do Banco: nº 341 Agência: nº 5277 Conta nº: 16.818-2

Tipo de Conta: (X)Corrente () Poupança

Observações: PERITO AVALIADOR JUDICIAL



LAUDO PERICIAL

Processo nº 1000951-61.2022.8.26.0048, Procedimento Comum, em que figura como requerente FLOR DE LOTUS LTDA e como requerida DOLORES ANGELINA VASQUES.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Carta Precatória Civil - Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de bens, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos de fls. 5, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Jarinu – SP.

Por r. despacho de fls. 19, 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:

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

A – VISTORIA

A.1 – Lote 11, da Quadra 13, do Loteamento denominado Estância Comandante Barros, de frente para a Rua Luiz Felipe, bairro do Maracanã, Município de Jarinu, conforme planta digitalizada, fornecida pela Prefeitura Municipal de Jarinu, imóvel matriculado no Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia sob o nº do Imóvel Matrícula nº 51.446, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Jarinu sob o 0091.013.0011.00-0. O acesso ao imóvel foi autorizado pelo Sr. Hélcio Maragno, que acompanhou a vistoria.

A.2 – Acessibilidade ao local O imóvel tem acesso bastante facilitado, segue pela Avenida Projetada Dinah de Barros (asfaltada), até a Pousada Recanto da Preguiça, daí segue a esquerda pela Rua Luiz Felipe (não tem asfalto), sendo servido em toda a sua extensão por esta referida via pública, que é o quinto lote a esquerda divisando com uma viela. No Bairro Maracanã tem linha de ônibus urbano que passa próximo ao local.

A.3 – Melhoramentos públicos O local é servido de infraestrutura, tais como: energia elétrica, telefonia, internet, distribuição de água.



A.4 – Descrição do imóvel. Trata-se de terreno urbano, constituído do Lote 11, da Quadra 13, do Loteamento denominado Estância Comandante Barros, no perímetro urbano do Município de Jarinu, desta Comarca de Atibaia, São Paulo, com a área de 1.465,50m², medindo 21,00m de frente para a Rua Luiz Felipe; 13,00m nos fundos onde confronta com uma Viela; 102,00m, da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com uma Viela e 91,00m, da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o Lote 12. O referido imóvel está matriculado no Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia sob o nº 51.446 e Identificado sob o nº 0091.013.0011.00-0 na Prefeitura do Município de Jarinu. No Local periciado, tem uma construção faltando acabamento e quatro chales conforme fotografia em anexo e de acordo com o lançamento do IPTU tem uma área construída de 164,39m². Conforme análise da matrícula do imóvel avaliando não há averbação da área construída, cujo fato deverá ser analisado para regularização do mesmo. Não foi apresentado projeto aprovado, habite-se e CND da Receita Federal da área construída. O imóvel tem localização boa e a região do imóvel possui característica residencial e comerciais e no entorno tem toda infraestrutura urbana. A requerida tem 50% (cinquenta por cento) do referido imóvel.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do imóvel pelo valor de mercado Trata-se de construção de padrão comercial médio, localizado em região de construções residenciais e comerciais e pontos comerciais nos arredores; fácil acesso à Rodovia Edgar Máximo Zamboto, Rodovia Dom Pedro I e ao Centro da Cidade de Jarinu.

B.2 – Valor total do imóvel

O valor total do imóvel, Lote 11, da Quadra 13, do Loteamento Estância Comandante Barros, localizado a Rua Luiz Felipe, bairro Maracanã, Município de Jarinu, São Paulo, matrícula nº 51.446, do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia e Identificado na Prefeitura Municipal de Jarinu sob o nº 0091.013.0011.00-0, em números inteiros é de R\$ 520.000,00 (Quinhentos e vinte mil reais) para o mês de outubro de 2023. Para a avaliação consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade.

C – CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada no local, nas considerações sobre o imóvel e nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário de Jarinu, elaborados por este perito, concluimos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são o que segue:

O valor total do imóvel localizado na Rua Luiz Felipe, Lote 11, da Quadra 13, bairro Maracanã, Jarinu, matrícula nº 51.446, em números inteiros é de R\$ 520.000,00 (Quinhentos e vinte mil reais) para o mês de outubro de 2023.

Fontes de Consulta:

- 1-) Jotagon Imóveis – Bairro Maracanã – 11-93434-5540
- 2-) Pioneira Imóveis – Centro da Cidade – 11-93937-1456
- 3-) Daniela Marleba – Centro Jarinu – 11-99952-2650
- 4-) Imobiliária Lima Imóveis Jarinu – Centro Jarinu – 11-4016-1450

Anexos:

1-) Documentos

1.1. Espelho IPTU

1.2. Planta do Loteamento

1.3. Matrícula 51.446 do ORIA

2-) Fotos do imóvel

Jundiaí, 30 de outubro de 2.023.

Moises Salvatti Junior

Perito Avaliador Judicial – CRECI nº 73.783

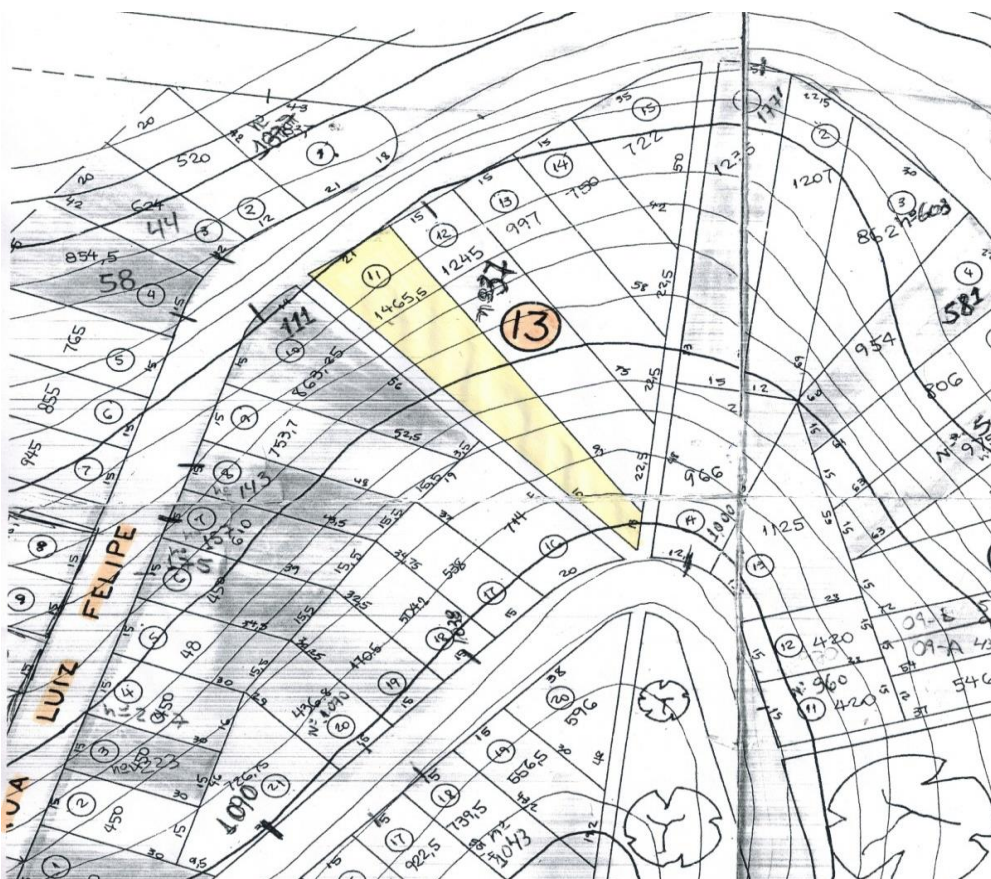
CNAI 10.196

ANEXO 1

1.1. Capa do IPTU – Identificação nº 0091.013.0011.00-0

 PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU PRAÇA FRANCISCO ALVES SIQUEIRA JUNIOR, 111 - JD. DA SAÚDE CEP: 13240-000 - JARINU - SP - FONE: (11) 4016-8200			
Contribuinte HELCIO MARAGNO E DOLORES ANGELINA V. MARAGNO A/C		I.P.T.U 2023	
Imóvel RUA LUIZ FELIPE 0 EST.CTE.BARROS Lote: 11 Quadra: 013		Identificação 0091.013.0011.00-0	
Imposto Territorial Urbano...: 1092,19 Imposto Predial Urbano.....: 758,00		Emissão 19/10/2023 Vlr Total Parcelas Quant. Parc.	
1º Vencimento		Valor Venal Terreno - (R\$) 104017,67	
Área do Terreno Área Residencial Área Comerc./Ind. Testada Principal 1.465,50 164,39 ,00 21,00		Valor Venal Predial - (R\$) 75800,23	
		Valor Venal do Imóvel - (R\$) 179817,90	

1.2. Planta do Loteamento Comandante Barros



Rua Moreira Cesar nº 67 - Sala nº 23 - Vila Arens - Jundiaí/SP - CEP 13.202-600

www.salvattiimoveis.com.br

(11) 4817-3287

(11) 97433-2366

imobsalvatti@terra.com.br

1.3. Matrícula nº 51.446 do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 51.446 FICHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL:- Lote 11 da quadra 13, do loteamento denominado "Estância Comandante Barros", no perímetro urbano do município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, SP., com a área de 1.465,50ms², medindo, 21,00ms., de frente para a Luiz Felipe; 13,00ms., nos fundos, onde confronta com uma viela; 102,00ms., da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com uma viela; e 91,00ms., da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 12.-

PROPRIETÁRIOS:- DALMO MARCONDES PERRENOUD, RG. 737.929-SP., e - CIC. 091.035.548/72, do comércio e sua mulher IVONE ALVES CARVALHO PERRENOUD, RG. 7.879.878-SP., e CIC. 678.864.858/15, do lar, brasileiros, casados pelo regime de separação obrigatória bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Kilo Cunha, nº 268, Vila Santista.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrições 20.493 e 26.194.- Atibaia, 24 de novembro de 1.988. O Esc. Autº.-

R.1- 51.446 - Por escritura de venda e compra lavrada em 23 de novembro de 1.988, nas notas do 2º Cartório local, Lv. 412, --- fls. 326, os proprietários acima qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula a HELCIO MARAGNO, RG. 13.516.549-SP., e CIC. 936.817.558/68, brasileiro, empresário, casado pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, --- com DOLORES ANGELINA VASQUEZ MARAGNO, RG. 14.340.119-SP., e --- CIC. 045.939.968/30, brasileira, do lar, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, à Av. Zunjeller, nº 380, Aptº 32, 3º andar, Bairro do Mandaquí. VALOR:- Cz\$ 125.000,00. Atibaia, 24 de novembro de 1.988. O Esc. Autº.-

Av.02/51.446 - Protocolo Eletrônico n. 358.795 de 27/05/2021 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 1º Ofício Cível - Foro Regional Santana - São Paulo - SP, em 26/05/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0029533-74.2018, protocolo PH000368701, que POUSADA FLOR DE LOTUS LTDA, CNPJ: 67.982.314/0001-08 e SILVIO SACCARO, CPF: 995.250.118-87, movem em face de DOLORES ANGELINA VASQUEZ, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado,

(continua no verso)

10.000 4/88

SOLICITADO POR: DANIELA AGOSTINHO - CPF/CNPJ: ***.183.048-** DATA: 19/10/2023 08:08:23 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA: 51.446 FICHA: 01 VERSO

sendo nomeado depositário a executada. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado, decisão de 09/03/2021, folhas: 183/184. Valor da causa: R\$ 161.453,82. Atibaia, 14 de junho de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321FI000244411EG211.

Bruno Corrêa

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em www.registradores.onr.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: DANIELA AGOSTINHO - CPF/CNPJ: ***.183.048-** DATA: 19/10/2023 08:08:23 - VALOR: R\$ 20,48

ANEXO 2

2.1. Relatório Fotográfico

Foto 01 – Muro de divisa coa a Rua Luiz Felipe – Frontal do Lote



Foto 02 – Muro de divisa coa a Rua Luiz Felipe e quadra, no fundo Viela



Foto 03 – Viela de Divisa e quadra



Foto 04 – Caixa de força na Viela e Rua Luiz Felipe, nº 1771



Foto 05 – Lote 11, Quadra 13, Chales divisando com a Viela



Foto 06 – Lote 11, Quadra 13, Chal4s e muro na Viela



Foto 07 – Lote 11, Quadra 13, parte da construção do lote e muro na Viela



Foto 08 – Portão de acesso da Pousada Recanto da Preguiça pela Rua Carmem Silva



Foto 09 – Hotel Pousada Recanto da Preguiça



Foto 10 – Rua Projetada – Dinah de Barros – Frente Pousada Recanto da Preguiça



Rua Moreira Cesar nº 67 - Sala nº 23 - Vila Arens - Jundiaí/SP - CEP 13.202-600

www.salvattiimoveis.com.br